

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DU

CRÉDIT AGRICOLE

CÉDULES HYPOTHÉCAIRES

ET

WARRANTS AGRICOLES

THESE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 1^{er} juin 1899, à 8 heures 1/2

PAR

Marcel CHARRIER

Avocat à la Cour d'Appel

Président : M. BEAUREGARD, professeur.

*Suffragants : } MM. CAUWÈS
 DESCHAMPS { professeurs.*



PARIS

JOUVE ET BOYER

IMPRIMEURS-ÉDITEURS

15, rue Racine, 15

1899

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DU

CRÉDIT AGRICOLE

CÉDULES HYPOTHÉCAIRES

ET

WARRANTS AGRICOLES

THESE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 1^{er} juin 1899, à 8 heures 1/2

PAR

Marcel CHARRIER

Avocat à la Cour d'Appel

Président : M. BEAUREGARD, profes. eur.

*Suffragants : } MM. CAUWÈS
 DESCHAMPS { professeurs.*



PARIS

JOUVE ET BOYER

IMPRIMEURS-ÉDITEURS

15, rue Racine, 15

—
1899

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

A MON PÈRE

*Accepte l'hommage de ce travail dont tu as été
l'inspirateur.*



Digitized by the Internet Archive
in 2026

DU
CRÉDIT AGRICOLE

CÉDULES HYPOTHÉCAIRES

ET

Warrants agricoles

INTRODUCTION

La crise agricole. — Ses remèdes

Depuis de longues années l'agriculture subit une crise dont la gravité ne saurait faire un doute pour personne.

Déjà, dans le département de l'Aisne les propriétaires ne trouvent plus à donner leurs héritages à ferme pour le montant des impôts; dans une grande partie des provinces du Centre et du Sud-Ouest, les revenus sont si infimes que le fermage est impossible, et que dans le métayage, c'est à peine si le métayer peut vivre et le propriétaire recouvrer ses impôts. Dans le Midi, il semblait que la situation fût meilleure, grâce à la culture de la vigne, mais aujourd'hui cette culture est devenue excessivement coûteuse et, qu'il survienne une mauvaise année, l'Etat est obligé de venir en aide au vigneron; nous en avons eu un exemple récent à la

suite de la grêle qui a dévasté les vignobles du Midi dans l'année 1897.

Sans doute les campagnes sont calmes, sans doute le ferment révolutionnaire ne soulève pas encore les agriculteurs, pourtant, dans beaucoup de provinces, c'est à peine si, la récolte vendue, on peut payer l'impôt et désintéresser le boulanger en nature. Il n'est question ni de grève ni de soulèvement c'est vrai, pourtant on travaille quinze heures pendant six mois de l'année.

C'est que le paysan possède encore au plus haut point le respect de l'ordre, de l'autorité et l'amour de son pays. Ce sont là trois choses, qui, en devenant de plus en plus rares, deviennent de plus en plus respectables. Tandis qu'il en est temps encore, efforçons-nous de les conserver au cœur de nos paysans et pour cela, il est de toute nécessité de parer à la crise qui chaque jour devient plus aiguë.

De tout temps, il s'est trouvé des hommes, uniquement poussés par l'ambition d'être utiles à leur pays, qui ont compris que la question agricole était un des parties les plus importantes de la question sociale.

Depuis quarante ans les projets, propositions de loi relatives à l'agriculture atteignent presque le chiffre respectable d'une centaine. Les résultats n'ont pas été brillants, dira-t-on ; il faut bien l'avouer, mais ce n'est pas une raison pour s'abandonner au découragement. Une des grandes causes de l'échec de ces bonnes volontés, c'est quelles n'ont pas été soutenues. On vient cependant de faire aboutir récemment quelques lois qui

donnent les meilleures espérances aux amis de l'agriculture.

Le relèvement de l'agriculture, voilà donc ce que désirent à l'heure actuelle les plus grands politiciens, comprenant que la population terrienne est la véritable race sociale, et que le sang français doit se régénérer et se revivifier dans les campagnes, loin des passions et des vices de la ville. Pour arriver à ce résultat, plusieurs moyens ont été proposés que nous allons examiner avec des développements divers.

Dans un ordre d'idée très élevé, certains voient la solution de la crise agricole dans une réforme des mœurs. Il faut remettre en honneur la vie des champs, et canaliser vers les campagnes toutes ces jeunes activités qui vont tenter la lutte pour la vie dans les grands centres.

La tendance, dans toutes les classes de la société, est de considérer l'agriculture comme un pis aller. Seront agriculteurs, ceux-là seulement qui ne pourront embrasser une autre carrière. L'amour du luxe, le goût du plaisir, de la vie facile et libre attirent de plus en plus les habitants des campagnes vers les grandes villes. Ajoutez à cela le courant, qui entraîne vers les carrières libérales tous les jeunes gens suffisamment fortunés pour entreprendre les études supérieures, et vous ne serez pas étonnés d'apprendre que la population se resserre de plus en plus dans les grandes villes, au grand préjudice de l'agriculture.

C'est précisément ce mouvement qu'il faut combattre, pour conserver à l'agriculture tous les bras et les

intelligences qui lui sont nécessaires. Il faut à tout prix déterminer un courant en sens contraire ; c'est-à-dire, des villes vers la campagne. Mais ici se dresse une objection sérieuse, c'est qu'on ne fait pas une réforme sociale, on la subit. On ne conçoit guère le législateur venant nous dire : Changez vos goûts, maintenant je vous ordonne d'aimer la vie des champs.

Nous n'avons point l'intention d'approfondir ce côté de la question, nous nous contenterons seulement de le signaler à ceux qui prétendent diriger l'évolution sociale selon leur désir, et donner une solution morale à une question économique. Sans nier d'ailleurs, qu'il y ait une relation de cause à effet entre ces deux faits sociaux : la crise agricole et l'abandon de nos campagnes, est-il bien certain que le premier fait soit la conséquence du second ? La logique, du moins, ne nous semble pas conclure en ce sens. Ne serait-ce pas plutôt la crise agricole qui a déterminé l'abandon de nos campagnes ? Ne serait-ce pas, parce que l'industrie et le commerce paient l'ouvrier plus cher, que les campagnes se dépeuplent et que l'agriculture manque de bras ? Néanmoins, il est certain que si l'on pouvait remettre la vie rurale en honneur ce serait un grand bien pour l'agriculture ; c'est pourquoi nous approuvons pleinement Claudio Jeannet lorsqu'il dit :

« Il est nécessaire non pas seulement au point de vue de la production mais encore à celui de la défense sociale, que les classes supérieures, par leurs traditions et par leur intelligence, se retrempent dans la vie rurale et reprennent leur influence sur les popu-

ations, grâce à une valeur professionnelle incontestée. Il appartient aux classes riches, par leurs exemples et leurs actions, de remettre l'agriculture en honneur et de ramener aux champs les forces économiques et individuelles. Les enseignements de la science sociale n'y peuvent guère, nous le savons ; mais ce qu'ils ne peuvent persuader, la nécessité l'imposera (1).»

Notre conclusion ne sera pas aussi optimiste que celle de cet éminent économiste. Si comme lui, nous reconnaissons que les enseignements de la science sociale sont à peu près impuissants pour amener les classes supérieures à la vie rurale, nous croyons de plus qu'il est encore bien loin ce temps où la nécessité conduira les classes riches dans les campagnes.

D'autres esprits, font surtout de la crise agricole une question fiscale. L'assiette de l'impôt est établie de telle façon que directement, ou indirectement, les populations agricoles supportent la plus grande partie des charges que l'État est obligé d'imposer à ses membres pour arriver à l'équilibre de son formidable budget.

Cette question est trop complexe pour que nous puissions la discuter longuement. L'impôt foncier, l'impôt des portes et fenêtres, la contribution personnelle et mobilière, le timbre et l'enregistrement, la taxe des biens de mainmorte, les prestations en nature pour les chemins, grèvent très lourdement la propriété foncière, c'est incontestable, mais nous ne pourrions dis-

1. Claudio Jeannet, *Socialisme d'Etat*.

cuter utilement la répartition des impôts sur toutes les classes de notre société, sans entrer dans le détail de notre régime fiscal, ce qui nous entraînerait beaucoup trop loin. Nous nous contenterons de donner quelques chiffres qui vont montrer combien le principe de l'égalité de tous devant l'impôt est peu respecté. D'après M. Durand (1), les salariés de toute sorte paient 7,76 0/0 de leurs revenus, la propriété mobilière 11,46 0/0, la propriété urbaine 23,46 0/0, la propriété rurale, 30,70 0/0. M. Zolla il est vrai, (2) donne des chiffres bien moins élevés, mais en admettant même que le taux de 30,70 0/0, donné par M. Durand, ait été légèrement majoré, on est bien obligé de reconnaître que, malgré tout, l'agriculteur est tout particulièrement favorisé, quand il s'agit d'alimenter les caisses publiques.

On nous dira sans doute, que les immeubles fonciers représentent une partie très importante de la richesse nationale et que le taux des impôts supportés par le domaine foncier est élevé, par rapport à ses revenus, mais non par rapport à sa valeur intrinsèque. Ce qu'il importe donc c'est de développer l'agriculture, comme on a développé le commerce et l'industrie. Que les revenus de l'agriculture augmentent, et le taux de l'impôt payé par les agriculteurs n'aura rien d'exorbitant.

Ce raisonnement est très juste, mais précisément

1. Louis Durand, *Du Crédit agricole*, p. 25.

2. Daniel Zolla, professeur à l'école Sciences Politiques. *Les questions agricoles d'hier et d'aujourd'hui*, p. 250.

toute la difficulté est là : augmenter la valeur des produits de la terre.

C'est alors que certains économistes nous présentent la réforme douanière comme l'unique moyen de parer à la ruine des producteurs.

L'assiette des impôts, disent-ils, a été établie à un moment où la propriété foncière était le grand nerf de la production nationale ; elle avait à cette époque un monopole en quelque sorte, pour les objets de consommation en raison de la difficulté des communications. Aujourd'hui, les conditions sont totalement changées. La production nationale, pressurée de toute part, est livrée sans défense à la concurrence effrénée que lui fait la production étrangère.

La discussion de cette opinion nous demanderait de très grands développements. Nous touchons en effet aux questions si intéressantes du libre-échange et du protectionnisme qui pourraient à elles seules fournir la matière à un long travail, nous nous contenterons donc de présenter seulement quelques observations.

La plupart des économistes admettent aujourd'hui que la liberté est nécessaire au développement des forces économiques ; mais ce que nous demandons au nom de l'agriculture c'est l'égalité dans la liberté — qu'on supprime tous les droits protecteurs de l'agriculture, mais aussi qu'on supprime tous les droits protecteurs qui doublent la valeur des objets dont l'agriculture a besoin, depuis la bêche jusqu'à la batteuse. Ce qu'il faut avant tout c'est qu'il n'y ait pas de classe privilégiée. « La vraie base des réformes, s'écrie M. Lecouteux, c'est

le travail national, sans corporation privilégiée, sans exploitation des majorités par les minorités et réciproquement. Plus de profits, plus de salaires influencés par les lois d'exception, tel est le vœu de la France agricole tendant la main à la France manufacturière » (1). Notre industrie pour naître, avait besoin de protections, c'est évident, mais elle n'en est plus à cette période de la vie où l'on a besoin d'être soutenu à chaque pas. Les millions qu'elle gagne nous sont garants de sa vitalité. Alors pourquoi donner aux industriels, avant tout travail, la certitude d'un minimum de gain ?

Ne voulant pas entrer dans de nombreux détails, nous prendrons seulement trois produits de l'agriculture que l'industrie transforme ensuite ; nous comparerons les droits qui frappent à leur entrée en France les produits à l'état brut et les produits fabriqués par l'industrie.

Les laines brutes et le chanvre brut ne paient aucun droit pour entrer en France, les peaux brutes paient seulement un droit de 3 fr. par cent kilogs. Au contraire, les peaux préparées pour rentrer en France paient 90 fr. les cent kilogs, les brides pour sabots 62 fr. les cent kilogs ; les tissus de laine en pièce 140 fr. les cent kilogs ; les vêtements confectionnés, le droit du tissu augmenté de mille francs les cent kilogs. Les toiles de chanvre et de lin paient de 121 à 689 fr. selon le nombre de fils.

Il en résulte que l'agriculteur est aux prises direc-

1. Lecouteux. *Cours d'économie rurale*.

tement avec la concurrence étrangère lorsqu'il vend, et se trouve dans l'obligation d'accepter les conditions faites par son vendeur lorsqu'il achète.

L'agriculture ressent vivement les conséquences de cette protection inconcevable, car on la paralyse dans sa lutte avec l'industrie. Ces tarifs dont sont frappés les objets manufacturés étrangers ne sont en réalité que des primes déguisées, puisque les produits manufacturés étrangers ne peuvent se vendre en France que fortement majorés par leur droit d'entrée. Si l'on admet que l'industriel français a sensiblement les mêmes frais que l'industriel étranger, notre système douanier a donc pour conséquence d'assurer à notre industriel un bénéfice minimum égal au droit frappant l'objet qu'il fabrique. Ces primes sont payées en somme par tous les acquéreurs d'objets fabriqués, par conséquent, aussi bien par les agriculteurs que par les autres consommateurs, de sorte que nous arrivons à cet étrange résultat : l'agriculteur paie à l'industriel une prime, qui va permettre à ce dernier d'augmenter ses frais généraux et de faire ainsi une concurrence redoutable à l'agriculteur, en augmentant le prix de la main d'œuvre.

Sur presque toutes les matières vendues à l'état brut par l'agriculture, et rachetées par l'agriculteur après transformation, on pourrait faire le même raisonnement.

Malgré tout, nous le répétons, ce n'est pas dans un régime protecteur, bien au contraire, que nous voyons le salut de l'agriculture, mais nous croyons qu'on pourrait

attendre beaucoup de bien d'une refonte de notre régime douanier dans un sens libéral.

Bien des choses resteraient à dire sur cette question que nous n'avons fait qu'effleurer, mais c'est à peine si le cadre de notre sujet nous permettait un aussi grand développement.

Nous arrivons maintenant au dernier moyen proposé pour parer à la crise agricole, nous voulons parler du développement du crédit des agriculteurs.

Selon nous les quatre remèdes indiqués : réforme des mœurs, réforme fiscale, réforme douanière, développement du Crédit agricole ne sont pas exclusifs les uns des autres. La question agricole, comme toute question sociale, comme toute question relative à l'activité humaine est complexe et par suite la solution doit en être complexe. Il nous aurait donc fallu étudier de la même façon la part qui revient à ces quatre éléments, mais obligés de nous limiter, nous n'avons fait qu'indiquer les trois premiers, nous réservant d'étudier en détail le Crédit agricole qui doit faire l'objet de ce travail.

Rôle du crédit.

Il est impossible de se le dissimuler, l'agriculture jouirait-elle d'un crédit illimité, qu'elle ne pourrait encore espérer atteindre, par cela seul, un très haut degré de prospérité, mais du moins il lui serait donné de lutter avec plus d'avantage. En outre, c'est en som-

me sur ce point que l'influence du législateur, malgré les lenteurs parlementaires, peut s'exercer avec le plus d'efficacité pour le bien de l'agriculture.

Il nous faut tout d'abord nous occuper d'une question essentielle en cette matière : y a-t-il vraiment un crédit agricole distinct du crédit en général ?

Stuart Mill définit ainsi le crédit :

« Le crédit n'est que la permission d'user du capital d'autrui ; il n'augmente pas les moyens de production, il ne fait que les transporter de l'un à l'autre ». (*Economie politique*, Tome 2, p. 34). Assurément, cette définition est suffisamment large pour comprendre dans sa généralité aussi bien le crédit de l'agriculteur que le crédit du commerçant. Mais, si cette permission d'user du capital d'autrui est un élément essentiel du crédit, il ne résulte pas qu'elle en soit le seul élément. N'entre-t-il pas aussi dans tout crédit une idée fondamentale qui est une idée de confiance (*credere*) ? Le créancier se fie dans le crédit ; dès lors, ne voyons-nous pas que cette confiance va pouvoir varier selon la classe de la société à laquelle appartient l'emprunteur, selon ses qualités personnelles, selon les garanties qu'il apporte. Nous aurons alors le crédit commercial, le crédit agricole, le crédit maritime. Remarquez d'ailleurs que cette distinction n'offre pas un intérêt purement théorique. Nous ne sommes pas de l'avis de ceux qui prétendent que le crédit étant général de sa nature, ne peut recevoir de dénomination spécialisée par l'objet auquel il s'applique. Pour ne parler qu'au point de vue spécial qui nous intéresse, il

est évident que la distinction entre le crédit agricole et le crédit commercial n'est pas purement factice ; car alors, pourquoi le crédit commercial atteint-il un degré de développement extraordinaire, tandis que le crédit agricole se débat au milieu des entraves de toute sorte ? Nous ne voulons pas d'autre justification de notre distinction.

Nous admettons donc, qu'il y a un crédit agricole qui est au Crédit en général ce que l'espèce est au genre. Ce crédit a des conditions d'existence et de développement absolument spéciales. Le délai de l'emprunt doit être basé sur le temps nécessaire pour que l'emploi du capital emprunté puisse reproduire ce capital, les intérêts de ce capital, plus un certain bénéfice ; il est facile de comprendre, que pour l'agriculteur, ce délai se trouve beaucoup plus long que pour le commerçant. La période de fécondation de la terre est souvent de 8 ou 10 mois, et pendant tout ce temps, il ne saurait être question de demander à l'agriculteur le remboursement des sommes qu'il a empruntées. Le crédit agricole ne peut donc guère descendre au dessous d'un délai minimum d'un an, tandis que le crédit commerciaux s'accommode très bien d'un délai de quelques mois, voire même de quelques jours. Cette différence explique, en majeure partie, la supériorité du crédit commercial sur le décrit agricole. De ce fait, le crédit commercial se prête beaucoup plus à toutes les exigences de la spéculation et d'autre part, le capitaliste est d'autant plus disposé à prêter qu'il lui sera plus commode de recouvrer son argent. Si les capitaux s'é-

loignent de l'agriculture, pour affluer vers le commerce n'en soyons donc pas étonnés.

Avant de nous engager plus loin, il nous faut encore régler certaines questions de terminologie, afin de mettre dans ce travail toute la clarté possible.

Le crédit agricole, nous l'avons dit, c'est le crédit dont jouissent les agriculteurs. Le crédit a pour but de fournir les capitaux là où ils manquent, le crédit agricole aura donc pour but de fournir les capitaux à l'agriculture. Ce crédit peut lui même se subdiviser en crédit personnel, mobilier, immobilier. Le crédit personnel résulte uniquement de la confiance qu'inspire l'emprunteur par sa moralité, son travail et son expérience des affaires, toutes choses qui peuvent tranquilliser le capitaliste et le déterminer à prêter plus facilement. Toutefois, le crédit simplement dû à la personne de l'emprunteur, ne saurait être ni très étendu ni très sûr. C'est alors que le prêteur va baser sa confiance sur des garanties matérielles ; si ces garanties sont des immeubles nous aurons le crédit immobilier, si elles consistent en meubles ce sera le crédit mobilier.

Cette distinction est d'autant plus rationnelle, que la nature du prêt, selon qu'il repose sur le crédit mobilier ou immobilier, va différer totalement.

D'un côté nous aurons le prêt hypothécaire, avec ses solides garanties pour le prêteur, mais aussi avec ses frais énormes pour l'emprunteur.

De l'autre, nous aurons un prêt beaucoup plus simple, beaucoup moins onéreux pour l'emprunteur, mais aussi offrant beaucoup plus de sécurité pour le prêteur.

En effet, que va pouvoir donner comme garanties l'agriculteur qui a besoin d'une avance de quelques mois ? La plupart de ses meubles il en a besoin, et encore voit-il cette catégorie de son patrimoine singulièrement restreinte par la théorie des immeubles par destination.

Sans entrer dans le détail d'une comparaison qui serait trop longue, nous devons noter encore entre ces deux sortes de crédit une différence très importante. Le crédit agricole immobilier doit être à très long terme, le crédit agricole mobilier se contente d'un terme beaucoup plus court, sans cependant égaler sur ce point le crédit commercial.

En résumé, le crédit agricole c'est le crédit des agriculteurs ; ce crédit se subdivise en trois catégories : crédit agricole personnel, mobilier, immobilier. Nous laisserons de côté tout ce qui a trait au crédit agricole personnel et notamment le système de banques populaires, pour nous occuper seulement du crédit agricole immobilier et du crédit agricole mobilier.

Nous arrivons maintenant à une question qu'on pourra s'étonner de voir discuter. C'est la raison d'être même du crédit agricole qu'on y met en jeu. L'agriculture a-t-elle vraiment besoin de crédit, et ne vaudrait-il pas mieux pour les agriculteurs que leur crédit reste nul ou tout au moins très limité ?

Il peut paraître bizarre, que le crédit qui en principe est une excellente chose, soit d'un usage détestable pour l'agriculture. Il peut paraître étrange, que le crédit, nerf du commerce et de l'industrie, soit nuisible

à l'agriculture. Pourtant, des noms trop illustres sont attachés à cette opinion pour que nous ne la discutions pas longuement.

L'agriculteur, disent-ils, emprunte ; à partir de ce jour il lui faudra payer des intérêts qui vont diminuer d'autant les revenus de sa terre, revenus dont l'insuffisance a peut-être été la cause du premier emprunt. La ruine va donc s'ensuivre à brève échéance.

L'emprunt n'a de raison d'être que si l'argent emprunté doit rapporter à l'emprunteur plus que l'intérêt qu'il doit en verser. Dans toute autre condition l'emprunteur fait une mauvaise spéculation. Or, l'intérêt que doit servir l'emprunteur est en principe de 5 0/0, tandis que la propriété foncière, dit-on, ne rapporte que 3 0/0. C'est donc certain, tout agriculteur qui emprunte court à la ruine.

La question ne nous paraît pas aussi simple, et les agriculteurs eux-mêmes, qui sont cependant guidés par les leçons de l'expérience de chaque jour, émettent en cette matière des avis absolument opposés. Il résulte, en effet, d'une enquête faite en 1884, sur la demande de M. Méline, Ministre de l'agriculture, par la Société nationale d'Agriculture, que les agriculteurs eux-mêmes, sont loin d'admettre d'une façon aussi indiscutable, le mauvais effet du crédit sur l'agriculture.

La question avait été ainsi posée :

A. — Est-il utile qu'une loi intervienne pour améliorer les conditions du crédit, et placer l'agriculture à ce point de vue, et autant que le comporte la nature des

choses, sur un pied d'égalité avec le commerce et l'industrie ?

B. — L'extension du crédit serait-elle au contraire de nature à porter préjudice à l'agriculture ?

Sur les cinquante-neuf correspondants qui firent une réponse catégorique, trente deux demandaient que le législateur intervint pour faciliter le crédit aux agriculteurs ; vingt-sept, au contraire, considéraient que pour l'agriculteur l'emprunt c'était la ruine. Somme toute, cette enquête, comme il arrive souvent, au lieu d'apporter un peu de clarté dans la question ne fit que l'embrouiller, et montra seulement que le désaccord le plus parfait régnait parmi les agriculteurs en cette matière. On put même constater que ce n'était pas seulement sur l'ensemble des agriculteurs de France que les avis étaient partagés ; dans le même département, si la Société Nationale d'Agriculture avait deux correspondants, ces questions recevaient généralement deux réponses différentes. Ainsi, dans le département de la Charente-Inférieure, par exemple, M. le Dr Menudier au nom du comice Agricole de Saintes disait : « L'extension du crédit serait de nature à porter préjudice à l'agriculture ». Il ne convient pas, selon lui, d'assimiler l'agriculteur au commerçant au point de vue du crédit.

M. de la Règle, correspondant pour la section des cultures spéciales, faisait au contraire une réponse tout autre : « Il n'est pas douteux que l'agriculture est loin d'avoir à sa disposition les capitaux qui seraient utiles à son développement normal, ainsi qu'à

la fécondation de son sol ; et s'il était possible par le crédit de diriger vers elle une fraction des capitaux que les diverses industries indigènes et étrangères demandent à l'épargne française, on ne saurait douter que la richesse de la France n'en fut multipliée dans de larges proportions. »

Il nous est donc impossible de tirer une conclusion quelconque de cette enquête.

La question, d'ailleurs, ne comporte peut-être pas de réponse absolument catégorique. Nous ne croyons pas, en effet, qu'on puisse la trancher par un oui ou par un non ; elle est complexe et a besoin d'être examinée dans le détail.

En réalité, tous les arguments de ceux qui regardent le crédit comme nuisible à l'agriculture, peuvent se résumer dans ces paroles que prononçait Claudio Jeannet à la séance de la Société d'économie politique du 5 mars 1887 : « Le paysan s'endette tantôt pour arrondir son domaine, tantôt chose assez rare, pour faire des améliorations. Ce qu'il y a de plus certain, c'est que presque toujours l'usage du crédit lui est fatal, parce qu'il ne peut tirer deux moutures du même sac, l'une pour payer les intérêts l'autre pour amortir et pour vivre. Le résultat de ces opérations est trop souvent la ruine, le désespoir, l'exode, la dissolution de la famille, la démoralisation enfin avec toutes ses conséquences ».

Ainsi l'agriculteur ne doit pas emprunter, et cela, parce qu'il ne peut tirer deux moutures du même sac. Ce raisonnement qui, au premier abord, semble irrè-

futable, au fond couvre une subtilité. Sans doute, si l'agriculteur emprunte pour vivre, parce que les revenus de sa terre sont insuffisants, il est clair qu'après l'emprunt, ces revenus seront encore bien plus insuffisants, mais cette hypothèse ne doit pas nous arrêter.

L'emprunteur peut se servir du capital emprunté dans deux intentions différentes : pour vivre, ou pour faire ses affaires, selon la formule de Léon Say. Le crédit, dans le premier cas, est inévitablement une cause de ruine, et cela, aussi bien pour l'industriel ou le commerçant, que pour l'agriculteur. Si le crédit n'est mauvais que pour les agriculteurs qui en font cet usage, nous ne devons pas nous attarder à cette objection, car d'une part, une législation doit être faite pour le plus grand nombre et d'autre part, quelque entraves qu'on apporte au crédit, les prodigues ne seront jamais arrêtés quand ils voudront trouver de l'argent ; ces entraves, ne feront que rendre plus onéreuses les conditions de l'emprunt. Leur situation n'est donc pas digne d'intérêt.

L'objection devient plus sérieuse quand on nous dit, que même lorsqu'il emprunte « pour faire ses affaires », l'agriculteur se ruine, et cela précisément parce qu'à partir de cet emprunt il devra tirer deux moutures du même sac, résultat que ne pourra lui donner l'emploi le plus judicieux de la somme empruntée. Remarquons qu'il y a là, au moins en partie, une pétition de principe, car, si l'agriculteur emploie l'argent emprunté à faire ses affaires, cet argent lui donnera

certainement quelque chose en échange, autrement il ne l'aurait pas employé à faire ses affaires. Si la somme empruntée passe par exemple en achat d'engrais, il est clair que ces engrais ne vont pas fondre comme par enchantement, sans laisser aucune trace, ils vont augmenter la récolte, au point peut-être, de mettre précisément deux moutures dans un même sac, car il n'est pas impossible d'arriver à ce résultat par un heureux emploi des engrais. Toutefois, il faut bien avouer que si l'emprunt devait nécessairement, pour être avantageux, doubler les récoltes il serait pour ainsi dire toujours ruineux. Mais Claudio Jeannet, en lui demandant de faire produire deux moutures, lui demande trop. En effet, le paiement des intérêts voilà le côté onéreux de l'emprunt, il suffit donc que les avantages de cet emprunt soient supérieurs aux intérêts. Sans doute, Claudio Jeannet fait aussi entrer l'amortissement dans les charges de l'emprunt, mais en principe du moins c'est à tort; car le débiteur en amortissant s'enrichit, puisque son patrimoine, au bout d'un certain temps, se trouve augmenté, sans être grevé des charges, contre-partie de cette augmentation. Mais, était-ce nécessaire pour que l'emprunt fut simplement avantageux? Evidemment non.

Sur la question spéciale des engrais, notre raisonnement pêche un peu et il faudra tenir compte de l'amortissement de la somme, car la plus value de la terre fumée ne se continue guère au-delà d'une ou deux récoltes. Ce qu'il faut savoir alors, c'est si cent francs d'engrais par exemple, employés dans de bonnes condi-

tions, vont reproduire en nature la somme de cent cinq francs, c'est-à-dire une somme égale à la somme empruntée augmentée de l'intérêt à 5 0/0, et sur ce point, il ne saurait y avoir de doute. On peut admettre en principe, que cent francs d'engrais donnent cent cinquante francs de récolte. Ce point particulier laissé de côté, nous le répétons, l'amortissement de l'emprunt ne doit pas être regardé comme une charge de l'emprunt.

Un petit propriétaire emprunte par hypothèse mille francs pour augmenter son cheptel de deux bœufs ; si au bout de quinze mois il a pu amortir les mille francs tout en restant propriétaire des deux bœufs, il est de toute évidence que son patrimoine s'est augmenté de la valeur de deux bœufs. Son opération toutefois aurait pu être avantageuse sans aboutir à un pareil résultat.

M. Jeannet pousse alors plus loin ses attaques contre le crédit agricole et va jusqu'à prétendre que l'agriculture est incapable de faire produire l'intérêt légal aux capitaux qu'elle emploie. L'agriculteur ne peut trouver à emprunter au-dessous de 5 0/0 et, s'il est obligé de recourir au prêt hypothécaire, le taux s'élèvera peut-être à plus du double. Or, les statistiques le prouvent, la propriété foncière rurale ne rapporte pas 3 0/0, comment l'emprunt peut-il être une bonne chose dans de telles conditions ? C'est ici que le raisonnement devient très subtil et qu'il faut bien voir où il pêche. Admettons que comme moyenne la propriété rurale ne rapporte pas plus de 3 0/0, mais encore faut-il comprendre cette formule, Cela signifie simplement qu'une

exploitation rurale achetée cent mille francs rapportera en moyenne trois mille francs, et rien de plus. Donc, si vous empruntez au taux de cinq pour cent pour acquérir ou augmenter un héritage, il est certain que vous faites une très mauvaise opération. On ne saurait le nier, mais l'emploi que peut faire l'agriculteur de son crédit ne se borne pas uniquement à cela.

Supposez qu'un agriculteur possède une propriété rurale de cinquante mille francs ; au taux de 3 0/0 cette propriété lui rapporte donc quinze cents francs. Cet agriculteur n'ayant aucune avance, a besoin de renouveler une partie de son matériel d'exploitation. Deux mille francs (et c'est une bien grosse somme) lui sont nécessaires, il les emprunte à 5 0/0, ses revenus, grevés tous les ans d'une rente de 100 fr. ne seront plus que de quatorze cents francs, mais sans entrer dans une longue discussion, le bon sens nous dit tout de suite que malgré tout cet agriculteur a fait là une bonne opération en empruntant à 5 0/0, bien que son exploitation ne lui rapporte que 3 0/0 ; c'est donc qu'il y a un vice dans le raisonnement de Claudio Jeanet. Ce vice réside dans la confusion qu'il fait entre le capital foncier et le capital d'exploitation.

Le capital est tout ce qui, directement ou indirectement sert de matière à la production (Cauwes, *Cours d'économie politique*). Si nous appliquons cette formule à l'agriculture nous trouvons ces deux catégories de capital : l'un le capital foncier, c'est la matière, l'autre le capital d'exploitation, c'est l'instrument, et c'est précisément en ne faisant qu'un de ces deux capitaux, que

M. Jeannet a commis une erreur grave qui entraîne la chute de son argumentation. Pour l'acquisition du capital foncier nous ne le contestons pas, c'est entendu. L'emprunt dans la grande majorité des cas est une très mauvaise chose, mais pour l'acquisition du capital d'exploitation l'emprunt est en principe une opération avantageuse, sans compter qu'elle peut parfois être absolument nécessaire, car enfin on ne peut labourer sans charrue.

Nous allons d'ailleurs comprendre facilement la raison de cette différence entre le capital foncier et le capital d'exploitation. Ces deux capitaux n'ont assurément de raison d'être qu'à condition d'être réunis, mais le capital foncier est beaucoup plus important que le capital d'exploitation, par conséquent l'emprunt du capital foncier va grever d'une façon très onéreuse les revenus du capital d'exploitation, tandis que l'emprunt du capital d'exploitation ne sera pas très sensible pour le capital foncier. Ainsi, reprenons nos chiffres de tout à l'heure. Un capital foncier au taux de 50/0 est estimé cinquante mille francs, il doit donc rapporter quinze cents francs. On a besoin de lui adjoindre un capital d'exploitation de deux mille francs emprunté à 50/0, ce capital va faire descendre les revenus à quatorze cents francs, ce qui fait pour les cinquante mille francs un taux de 2,80 0/0; la diminution du taux des revenus n'est donc pas très sensible. Si au contraire nous avions eu le capital d'exploitation et que nous ayons dû acquérir le capital foncier, le calcul nous donne un déficit de neuf cent quarante francs tous les ans.

Notre conclusion sera donc que le raisonnement de M. Claudio Jeannet, très juste pour le capital foncier ne l'est plus, en principe du moins, pour le capital d'exploitation. Le crédit, loin d'être toujours ruineux pour l'agriculture, est souvent utile et même parfois nécessaire, car on ne peut cultiver la terre sans instruments et si l'argent que nécessite leur achat fait défaut, il faut bien avoir recours au crédit pour se le procurer. Employé pour l'acquisition du capital d'exploitation, l'emprunt n'est donc jamais une cause de ruine pour l'agriculteur, et dans l'hypothèse que nous avons prise précédemment, il suffira au cultivateur d'économiser tous les ans cent francs pour l'amortissement de la somme empruntée pour que son emprunt soit pour lui une cause de prospérité.

M. Léone Wollemborg qui s'est beaucoup occupé de la question agricole en Italie s'exprime ainsi sur la question du crédit ; « Y a-t-il lieu de nier les faits féconds que le capital exerce sur l'exploitation rurale ? Bien loin de là ; mais il faut faire du crédit un usage rationnel : voilà toute la solution du problème ». Evidemment le crédit ne peut être utile qu'à condition d'en faire un usage rationnel, mais cette réserve n'est pas spéciale à l'agriculture, elle est aussi juste pour le commerce et l'industrie, et cependant personne n'ose nier l'effet merveilleux du crédit sur le développement du commerce et de l'industrie. Il est vrai qu'une opinion très accréditée, et dont nous trouvons des traces nombreuses dans l'enquête faite en 1884, prétend que précisément nos agriculteurs sont incapables de faire

un usage rationnel du crédit dont ils pourraient jouir. Ce qui était peut-être encore vrai en 1884 ne l'est plus aujourd'hui.

On n'hésite plus maintenant dans nos campagnes à rejeter les procédés qui, par suite des circonstances nouvelles, sont devenus surannés et coûteux. Le bagage des ancêtres est sans doute resté intact sur beaucoup de points, mais c'est parce qu'il contient en somme des enseignements précieux consacrés par des siècles. La routine éclairée d'un jour tout nouveau par la science est devenue l'expérience.

Le crédit est certes une arme dangereuse à manier et qui peut se retourner contre ceux qui s'en servent d'une façon malhabile, mais ce qui manque à la classe agricole ce n'est plus qu'un peu d'habitude. Les agriculteurs ne sont plus, grâce au développement de l'instruction, des ignorants incapables de se rendre compte de l'utilité de leurs actes, ou tout au moins de leur raison d'être.

Utile et sans danger pour l'agriculteur, nous ajouterons même que le crédit est souvent d'une grande nécessité. Le plus grand argument qu'on puisse apporter sur ce point, c'est le développement que prend l'usure dans certains milieux agricoles. Dans certaines régions, les usuriers vont même jusqu'à se faire marchands de bestiaux et ne vendent qu'aux agriculteurs qui n'ont pas d'avances ; naturellement, le prix de vente est quelquefois supérieur d'un quart, ou même d'un tiers au prix du cours. « Si nous pouvions à l'occasion, avancer au fermier qui part pour la foire la pièce de

cinq cents francs qui lui manque, pour l'aider à acheter au comptant la paire de bœufs qu'il va payer deux cents francs de plus, nous pourrions rendre de vrais services » : cette phrase est extraite d'un bulletin du Syndicat agricole de la Haute-Savoie ; elle nous dispense de tout commentaire ; assurément le meilleur moyen d'arrêter l'usure serait de donner du crédit aux agriculteurs.

Pour terminer sur ce point, nous ne pouvons mieux faire, que de citer les paroles éloquentes que prononçait M. Méline en 1892, lors de la discussion de la loi sur les Syndicats agricoles : organiser le crédit agricole, c'est porter la production du sol Français à son maximum de puissance ; c'est faire sortir du sol de notre pays des milliards qui y sont enfouis ; c'est donner de la confiance à nos campagnes, arrêter cette émigration des populations rurales vers les villes qui fait une concurrence si redoutable à nos ouvriers, c'est mettre à la disposition des consommateurs une masse énorme de produits dont le bon marché ira toujours croissant ; c'est assurer à notre budget, par le développement de la richesse publique, les ressources certaines de plus values assurées ; c'est rendre enfin, un immense débouché au marché des capitaux si souvent en désarroi, en les reportant vers leur véritable destination qui est de féconder le travail ; c'est arracher du gouffre de la spéculation l'épargne des travailleurs pour l'employer à leur profit.

Depuis quelques années surtout, on a cherché par bien des moyens à procurer à l'agriculteur le crédit dont il

a besoin. La nature de ce travail nous met dans l'obligation de nous renfermer dans d'étroites limites.

Les associations d'avances de Schultz-Delitsch et les caisses de prêt de Raffeisen mériteraient une étude approfondie, mais nous ne pouvons que nous borner à signaler qu'elles ont produit en Allemagne des résultats heureux, malgré les attaques réciproques que ces deux grands économistes dirigeaient contre leurs systèmes. Il serait curieux de rechercher pourquoi ont échoué en 1889, les tentatives faites dans le but de commercialiser les engagements contractés pour causes agricoles, et pour établir le gage sans déplacement ; mais nous ne pouvons qu'indiquer ce côté de la question. Il y aurait enfin, le plus grand intérêt à étudier les essais basés sur le principe de mutualité, qui ont été tentés en France depuis quelques années, notamment par une loi récente du 5 novembre 1894 sur la création des Sociétés de crédit agricole. Une loi 31 mars 1899, sur les banques régionales, met gratuitement à la disposition de ces sociétés de crédit quarante millions de capitaux et va par suite leur donner un grand développement. Sans contester l'utilité de ces sociétés de crédit, et tout en reconnaissant les avantages qu'on peut retirer de la mutualité, nous nous bornerons à examiner les réformes que l'on peut faire dans le but d'augmenter le crédit individuel et de développer l'initiative privée.

Nous avons vu plus haut que le crédit agricole pouvait être mobilier ou immobilier.

Nous nous proposons d'étudier ici à quelles critiques donne lieu notre système hypothécaire au point de vue

du crédit ; nous verrons quelles réformes il serait bon d'opérer en nous arrêtant tout particulièrement sur les avantages d'un système de transmission des titres hypothécaires s'inspirant du décret du 9 Messidor an III sur les cédules hypothécaires ; nous examinerons ainsi les moyens par lesquels on pourrait développer le crédit agricole immobilier.

Nous verrons ensuite, dans quelles mesures la loi du 20 juillet 1898 sur les warrants agricoles peut être utile au développement du crédit agricole mobilier.

PREMIÈME PARTIE

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER

Cédules hypothécaires

CHAPITRE PREMIER

Notre système hypothécaire est particulièrement défectueux quand on l'envisage au point de vue du crédit. Une critique approfondie de tout ce système demanderait de trop grands développements ; aussi, passerons nous assez rapidement sur ses défauts au point de vue de la sécurité donnée au créancier hypothécaire.

Les inconvénients résultant des entraves apportées à la transmission de l'hypothèque, seuls, nous arrêteront longuement ; car c'est là, selon nous, le vice fondamental de notre régime hypothécaire au point de vue du crédit ; et, quand nous parlons de crédit, il ne saurait être question évidemment que du crédit hypothécaire.

Le crédit agricole immobilier n'est, comme nous l'avons vu, qu'une partie du crédit hypothécaire ; il est à ce dernier ce que l'espèce est au genre ; par conséquent, nos critiques basées sur l'intérêt du crédit

hypothécaire tout entier, pourraient se contenter d'avoir uniquement l'intérêt du crédit agricole immobilier pour fondement. Le crédit agricole n'ayant pas sur ce point d'exigences spéciales, nous n'avons pas cru devoir restreindre à son objet la portée de nos critiques.

« Concilier le crédit le plus étendu avec la plus grande sûreté, voilà le problème à résoudre. »

(*Treilhard. Exposé des motifs devant le Corps législatif*). — Prononcées depuis près d'un siècle, ces paroles restent encore la base d'une législation hypothécaire bien faite. Etendre le crédit, fortifier le crédit, voilà les deux buts où doit tendre tout régime hypothécaire. Remarquez d'ailleurs que ces deux choses se tiennent d'une façon absolue ; car il est évident que le crédit sera d'autant plus grand que la sûreté sera plus complète. C'est conforme à la notion même du crédit ; plus vous offrez de garantie, plus vous inspirez de confiance. Toutefois, entendue uniquement en ce sens que le législateur doit accumuler les sûretés pour étendre le crédit, cette formule serait défectueuse et, croyons-nous, mal comprise. Concilier le crédit le plus étendu avec la plus grande sûreté, cela veut dire, qu'étant donné un minimum de garanties, une législation idéale doit procurer le maximum de crédit ; le crédit le plus parfait étant celui où l'on exigerait d'autres sûretés que celles résultant de la valeur de la personne.

Pour mettre en pratique cette formule il faut que la constitution du gage hypothécaire soit simple et peu coûteuse ; que la propriété immobilière soit assise sur

des bases certaines, afin que le créancier sache toujours où trouver son gage.

Il faut aussi que les causes de résolution et d'annulation qui peuvent faire tomber la propriété immobilière, de même que les charges qui peuvent la grever, soient soumises au régime de la publicité la plus large, pour que le créancier puisse, en connaissance de cause, apprécier la sûreté qui lui est offerte.

Il faut encore qu'une fois créée, l'hypothèque puisse circuler facilement, la mobilité étant la loi même du crédit.

Il faut enfin que le créancier ait à sa disposition un procédé rapide et économique de réaliser son gage, le jour où il se trouve en face d'un créancier malheureux ou récalcitrant.

Notre législation satisfait-elle à tous ces desiderata ? C'est ce que nous allons examiner dans ce chapitre en laissant de côté la question de la cession de l'hypothèque, qu'à raison de son importance nous nous proposons d'étudier tout particulièrement, en comparant à ce point de vue le régime français actuel avec le système des cédulas hypothécaires de la loi de Messidor an III, et certains systèmes étrangers qui en sont dérivés plus ou moins directement. Ce sera l'objet des chapitres suivants.

PREMIÈRE SECTION

C'est l'emprunteur qui supporte les frais nécessaires à la naissance de cette hypothèque qui sera peut être une source de ruine pour lui. Le législateur devait donc les réduire autant que possible. Les dispositions du Code civil sur ce point ne sont pas exemptes de toutes critiques.

Voyons ce que coûte une constitution d'hypothèque de 500 fr. ou si l'on veut une obligation de 500 fr., comme on dit dans les études de notaires où s'est encore conservé intact le langage de notre ancien droit ; langage qui nous rappelle qu'à l'origine, toutes les obligations emportaient hypothèque. Nous avons d'un côté les frais de constitution proprement dits et ensuite les frais d'inscription qui se décomposent ainsi :

Frais de constitution.

Timbre de la minute.	0.60
« de l'expédition.	1.80
Droit d'enregistrement.	6.25
Honoraires du notaire : minute.	6.
expédition	3.
	17.65

Frais d'inscription.

Timbre des bordereaux d'inscription.	1.20
« du registre des dépôts.	0.24
« du registre d'inscription.	1.80
Droit d'inscription pour le trésor.	0.63
Honoraires du notaire, (vacation).	3.
Salaire du conservateur.	1.20
Etat individuel (néгатif contre un débiteur). . .	1.60
	9.67

Ce qui fait au total 9,67 plus 17,65 soit 27,32. Pour restreindre les frais à leur minimum, nous avons supposé que l'état individuel était négatif ; mais souvent, dans la pratique, il n'en sera pas ainsi et les frais s'en trouveront notablement augmentés, étant donné que cet état est délivré sur timbre. Quoi qu'il en soit, en prenant les frais à leur minimum nous voyons qu'ils sont encore passablement élevés, puisque une obligation hypothécaire de 500 fr. nécessite une dépense de 27 fr. 32 ce qui fait 5,41 0/0. Supposons le prêt consenti pour trois ans l'emprunteur devra tous les ans ajouter à l'intérêt légal le tiers de 5,41 c'est à dire 1.80. Cet agriculteur, qui a sans doute emprunté ces 500 fr. pour les nécessités de son exploitation, voit donc tous les ans son budget grevé de l'intérêt d'une somme de 500 fr. au taux de 6.80 0/0. On objectera peut être qu'en somme il n'y a rien là de si exagéré et que le taux du commerce est de 6 0/0. Sans doute, mais les prêts commerciaux sont à termes bien plus courts et, si les frais d'une obligation hypothécaire au lieu d'être

répartis sur trois années, devaient être payés sur une seule annuité, le taux, dans notre espèce, ne serait plus de 6,80 mais de 10,42 0/0. Nous avons pris comme exemple une obligation de 500 fr. parce que c'est autour de cette somme-là qu'en agriculture se font les emprunts les plus fréquents. Si nous prenions une obligation de dix mille francs, nous verrions que les frais ne s'élèvent plus qu'au taux de 2,51 0/0. Il y a là évidemment un défaut de proportion qui provient en grande partie de l'enregistrement, du timbre et surtout du salaire accordé au conservateur, qui est également de 1 fr. 20 pour une inscription de 500 fr. et pour une inscription de 10,000 fr. Tout en conservant les mêmes revenus pour le timbre et les conservateurs, il est de toute nécessité de proportionner plus équitablement les frais à la somme empruntée.

L'emprunteur, acceptant en définitive toutes les conditions, si onéreuses qu'elles soient, lorsqu'il a besoin d'argent et le prêteur se souciant fort peu que la sûreté donnée soit coûteuse, pourvu qu'elle soit sérieuse, on pourrait croire que malgré tout, l'agriculteur dans le besoin trouve assez facilement du crédit.

Malheureusement, le créancier qui a une inscription sur un immeuble, même d'une valeur double de sa créance, n'est pas absolument certain d'être garanti contre toutes les éventualités possibles. La plus grande insécurité règne dans la propriété immobilière, par suite de la publicité incomplète dans le titre d'acquisition lui-même et dans l'établissement des droits réels qui sont suscep-

tibles de grever l'immeuble, gage du créancier hypothécaire. De même au point de vue purement hypothécaire les tiers ne sont pas toujours suffisamment renseignés ; un immeuble peut appartenir à un propriétaire inconnu du conservateur des hypothèques, mais pourtant se trouver lourdement grevé par une hypothèque ou un privilège. Quant aux droits de résolution qui peuvent faire tomber le titre de propriété de l'emprunteur, presque tous sont occultes.

En premier lieu, nous avons dit que la publicité des titres d'acquisition était incomplète. Cela résulte nettement de l'article 1 de la loi du 26 Mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire. Est transcrit « tout acte entre vifs » dit l'alinéa 1 ; par là-même, toutes les transmissions à cause de mort sont exclues du bénéfice de la publicité. L'héritier est saisi *de plano*, indépendamment de toute formalité légale, voire même à son insu. Cette saisine ne peut trouver dans son origine historique une raison suffisante pour compenser tous les inconvénients qu'elle entraîne ; remarquons, d'ailleurs, que ces mêmes inconvénients se retrouvent pour le successeur testamentaire, qu'il soit ou non un légataire universel.

Il va en résulter que cette généalogie des immeubles, que tendait à établir la loi de 1855, est forcément rompue ; car, toutes les fois qu'un immeuble se transmettra par décès, rien ne révélera aux yeux du public cette mutation et, si plus tard on veut suivre cet immeuble dans ses diverses transmissions, comme on suit une race dans ses générations, on se trouvera

peut-être arrêté dès le début, le fil étant tout à coup rompu.

Evidemment, la prescription corrige en grande partie les inconvénients qui peuvent résulter de ce système, pour la sécurité de la propriété. Toutefois il n'en est pas moins vrai que c'est là un remède empirique ; la prescription n'est pas un titre, ce n'est que la consécration d'un fait qui peut être parfois contraire à toute idée de justice.

En Prusse, on a poussé à l'extrême le système de l'inscription ; tous les actes translatifs de propriété ou constitutifs de droits réels, quels qu'ils soient, doivent être inscrits et ne valent que par l'inscription. La prescription, dans ce système, serait alors un principe dissolvant bien plus qu'un instrument de consolidation, comme elle l'est chez nous. Aussi, le titre du propriétaire inscrit est-il à l'abri de la prescription. « Cette prescription n'a point lieu à l'encontre du propriétaire inscrit. » (Loi du 5 Mai 1872). Le véritable propriétaire n'a contre le propriétaire inscrit qu'une action personnelle.

Ce système peut conduire au dépouillement du véritable propriétaire, mais on se demande si en somme il n'est pas préférable au nôtre, qui laisse suspendu sur la tête de l'acquéreur ou de l'emprunteur, sans qu'il puisse s'en rendre compte, de nombreuses causes de déchéance, contre lesquelles il ne peut rien, à raison même de l'incertitude où il est de leur existence. Malgré tout, il est certain que cette dispense de toute transcription ou inscription, dont jouissent chez nous les mutations à cause de mort, offrent les plus grands incon-

vénients. La chaîne qui relie entre eux les changements de condition des immeubles, se trouve à chaque instant rompue, tous les immeubles devant évidemment passer par la filière des successions. Quand le propriétaire d'un immeuble vient à mourir, rien ne révèle aux tiers l'identité du véritable propriétaire ; ils sauront bien qu'il y a eu décès et par suite mutation, les actes de l'état-civil les renseignent à ce sujet, mais rien ne leur indique s'ils sont ou non en face du véritable propriétaire, les registres du conservateur étant muets sur ce point. Dès lors, si l'héritier a besoin de se procurer de l'argent, il est certain de ne trouver qu'un crédit très limité, son titre étant en somme très précaire et n'offrant qu'une garantie assez vague aux emprunteurs. Dans la pratique, la jurisprudence s'est efforcée de combler cette lacune de notre système successoral par la théorie de l'héritier apparent, qui n'est certainement pas très juridique, mais qui se légitime par ses avantages pratiques. La Cour de Cassation ne considère pas l'héritier apparent comme un simple usurpateur. Le fait de l'acceptation et de la possession sont aux yeux de la Cour suprême des motifs suffisants pour accorder à l'héritier certains droits qu'elle refuse à l'usurpateur. Ces deux faits légitiment l'erreur dans laquelle ont pu tomber les tiers et valident, à l'égard du véritable héritier, les aliénations et constitutions de droits réels consenties par l'héritier apparent aux tiers de bonne foi. (S. 1879-80-1-26). Nous voyons ici les nécessités de la pratique forcer les Cours et Tribunaux à tourner la loi, car en somme, de quelque façon que la Cour de Cassation essaye de légi-

timer sa jurisprudence elle ne peut faire que la vente, consentie par l'héritier apparent, ne soit une vente de la chose d'autrui, nulle par conséquent aux termes de l'art. 1599 C. civ. L'entorse que la Cour de Cassation se voit obligée de donner ici aux principes mesure toute l'importance de la lacune de notre droit en cette matière. Qu'on exige la transcription des mutations après décès et les tiers, sachant où se renseigner avec certitude, seront tout disposés à faire crédit à celui que les registres désigneront comme le véritable successeur du défunt.

Sans avoir de conséquences aussi graves, le défaut de publicité de l'acte de partage n'en est pas moins souvent aussi une cause de déceptions amères pour les tiers. Sans doute, le partage n'est pas en principe translatif de propriété, mais il n'en est pas moins vrai que le partage détermine le droit de chacun des héritiers dans une succession. Supposons un partage consommé ; l'un des héritiers, qui n'a dans son lot que des meubles, vend sa part indivise d'un immeuble de la succession ; il vend ce qu'il n'a plus, le partage ne lui ayant attribué que des meubles, et par suite il ne transmet rien à son acquéreur qui se trouve frustré.

L'acquéreur est peut-être dans son tort de ne pas avoir demandé l'acte de partage, mais il peut se faire aussi, qu'ayant réclamé cet acte à son auteur, celui-ci lui ait répondu que le partage n'existait pas encore ; rien dans ce cas n'est venu révéler à l'acquéreur que son vendeur le trompait. Le raisonnement qui précède peut être fait pour tous les actes qui, à raison de leur caractère déclaratif, ne sont pas soumis à la trans-

cription ; ainsi, l'un des co-propriétaires peut vendre son droit indivis même après l'indivision, puisque les tiers ne sont pas avertis du partage. De même encore le retrayé peut vendre un immeuble même après le retrait opéré, car rien ne va dire aux tiers que les héritiers ont usé du bénéfice que leur accorde l'art. 841 du Code civil.

Enfin tous les actes et jugements qui, tout en modifiant la situation des immeubles, n'en conservent pas moins un caractère simplement déclaratif, sont dispensés de la transcription et peuvent, à raison de l'ignorance où on laisse les tiers à leur sujet, occasionner à ces derniers de cruelles déceptions. Sans doute, il arrivera souvent que les personnes auxquelles ces actes porteront préjudice, auront au moins une certaine négligence à se reprocher ; elles n'auraient pas dû avoir une confiance absolue dans la parole de leur co-contractant. Néanmoins, n'est-ce pas en somme donner une prime à la mauvaise foi que de permettre, sous le couvert de la loi, de pareilles tromperies que ne saurait légitimer la casuistique même la plus large. Le remède en est cependant simple, il faut étendre l'article 1 de la loi de 1855, et exiger la transcription de tous les actes translatifs de propriété ; il faut de plus soumettre à la transcription tous les actes modifiant la propriété d'une façon quelconque. L'effet déclaratif de certains actes n'est qu'une fiction, et pour peu qu'on soit étranger à la science du droit, on en vient facilement à considérer très facilement que le partage, par exemple, modifie en fait la situation des biens sur lesquels il porte ; car, en

apparence tout au moins, c'est à dater du partage seulement que la propriété est déterminée. Pour les profanes qui n'entendent rien aux subtilités juridiques, le partage donne à l'immeuble un nouveau maître, absolument comme la vente, et pour les protéger contre les fraudes, il y a lieu d'exiger les mêmes mesures de publicité pour ces sortes d'actes, que pour les actes translatifs de propriété, les lois devant être faites pour le plus grand nombre, au lieu d'être un refuge à la mauvaise foi des gens peu scrupuleux. Les raisons de la pratique doivent faire plier la rigidité des principes.

Cette réforme opérée, et la propriété établie avec certitude sans qu'il soit besoin du secours trompeur de la prescription, les prêteurs ne seraient pas encore dans notre droit à l'abri de toute surprise désagréable. Des droits réels très nombreux peuvent diminuer leur gage, or, tous ne sont pas soumis à la publicité. La loi de 1855, quand elle ordonne la transcription des droits réels, au lieu d'employer une formule générale, procède par énumération et, comme cela se produit presque toujours dans ce cas, elle commet des oublis. Dans l'alinéa 1 de son article 2, il n'est question ni du droit de superficie ni du droit d'emphytéose. Sans doute, on discute encore sur le caractère de réalité de ces deux droits, mais sans entrer dans cette controverse, il y a une chose que personne ne saurait contester, c'est que ces deux droits diminuent le gage foncier et à ce titre, on aurait dû les soumettre à la transcription, de même que les baux de plus de dix-huit ans et la cession de loyers de plus de trois ans.

Pour les mêmes raisons, nous sommes conduits à exiger du législateur, qu'il soumette les causes de résolution et d'annulation du droit de propriété au régime de la publicité la plus étendue.

Nous examinerons en premier lieu les causes de résolution. La seule que le législateur soumette à la publicité est le droit de résolution accordé au vendeur non payé de son prix. Jusqu'en 1855, ce droit n'était lui-même soumis à aucune publicité. Cette loi a lié le sort de cette action résolutoire au privilège du vendeur; dès lors, elle devait forcément laisser certains cas de résolution secrets, car il y a des ventes dans lesquelles il est impossible de parler de privilège pour le vendeur, et qui cependant ne sont pas incompatibles avec l'action résolutoire.

Ainsi, le propriétaire qui vend une servitude ne saurait avoir de privilège sur cette servitude.

La raison d'être du privilège comme de l'hypothèque, c'est la réalisation de l'objet sur lequel ils portent; or il est bien évident que les servitudes ne peuvent être vendues aux enchères, puisqu'elles ne présentent d'intérêt que pour un seul propriétaire. Le droit de résolution se conservera donc dans ce cas sans être rendu public.

Il est vrai que cette solution est contestée à juste titre. En effet, que l'art. 7 de la loi de 1855 lie le sort du droit de résolution au privilège du vendeur quant à l'existence mais non quant à l'efficacité; or, qu'on y réfléchisse, le vendeur d'une servitude a bien un privilège. Il n'y a pas incompatibilité entre cette

sorte de vente et le privilège du vendeur, seulement, par suite de circonstances matérielles, ce privilège se trouve paralysé. Néanmoins il existe, et dès lors, peut être inscrit et même doit être inscrit pour être conservé à l'égard des tiers.

L'unique raison pour laquelle on ne l'inscrira pas c'est qu'il n'est d'aucune utilité. Mais précisément, répondrons-nous, son inscription est utile et cela, pour conserver le droit de résolution dont le sort est lié au sien. Sans doute, son existence par elle-même nous importe peu, mais dans sa disparition il entraînerait celle du droit de résolution et par conséquent nous avons intérêt à le conserver.

Donc non-seulement nous pouvons, mais nous devons le faire inscrire. Il en résulte que, même dans l'hypothèse de la vente d'une servitude, le droit de résolution doit être rendu public pour être opposable aux tiers.

Ce raisonnement nous semble irréfutable, on est ainsi conduit à inscrire un droit inutile pour la conservation d'un autre droit offrant utilité. Néanmoins, c'est déjà trop que la controverse ait pu naître, et il se trouvera toujours des tribunaux pour ne pas admettre notre solution, quoiqu'elle ne soit guère contestée, ni en doctrine, ni en jurisprudence. On eût évité toute difficulté en édictant pour le droit de résolution une publicité indépendante et personnelle. Par là encore, on eût évité de laisser occulte le droit de résolution, tant que le privilège du vendeur reste occulte, c'est-à-dire tant que l'immeuble reste entre les

main de l'acquéreur. Les créanciers hypothécaires de l'acquéreur sont ainsi menacés non seulement de voir la valeur de leur gage considérablement diminuée par un privilège dont rien ne leur indique l'existence, mais encore de voir ce gage leur échapper complètement par l'effet du droit de résolution du vendeur.

Bien plus, l'art. 7 de la loi de 1885 dit « L'action résolutoire établie par l'article 1654 du code civil ne peut-être..... »

Or cet article 1654 parle uniquement de la clause résolutoire tacite et, étant donné les termes de la loi de 1855, on se demande si la clause de résolution expresse est soumise à la publicité édictée par cette loi. Nous ne croyons pas, malgré tout, cette théorie soutenable, mais on aurait pu éviter toute équivoque. En tout cas, il est certain que la clause résolutoire, stipulée dans un partage avec soulte, est dispensée de toute publicité, car, on ne saurait la faire entrer dans les termes de l'art. 7 de la loi de 1855.

Donc en résumé, une seule clause de résolution est soumise à la publicité : c'est celle du vendeur non payé de son prix, et encore cette publicité est-elle très incomplète.

En ce qui concerne les causes d'annulation, il faut comprendre qu'on ne peut exiger qu'une chose, c'est la publicité de la demande en annulation. Nous ne trouvons cette publicité organisée que dans deux espèces : 1° Dans le cas saisie immobilière, la transcription de la saisie avertit les tiers qu'ils s'exposent à une éviction en traitant avec le saisi ; 2° L'art. 958

du code civil ordonne au donateur, qui intente une action en annulation de la donation pour cause d'ingratitude, de faire inscrire un extrait de la demande en marge de la transcription de la donation. Moyennant cette formalité, tous les droits consentis par le donataire, postérieurement à la demande, sont annulés, au cas où la demande du donateur serait reconnue fondée. De cette façon, les droits des tiers sont conservés, puisque les droits réels, consentis par le donataire, ne sont annulés que du jour de l'inscription qui aura révélé le vice affectant la propriété donataire. De même les droits du donateur sont sauvegardés, car, si le jugement n'avait pas eu d'effet rétroactif au moins au jour de la demande, le donataire pendant le cours de l'instance aurait pu rendre inefficace le jugement à intervenir. Malheureusement, ce n'est là qu'une exception dans notre droit et toutes les autres causes d'annulation, non seulement rétroagissent au jour du contrat, mais de plus ne sont soumises à aucune publicité, même après la demande en justice. C'est là un vice fondamental, car si on comprend que l'intérêt des parties exige cette rétroactivité des causes d'annulation, l'intérêt des tiers également très respectable, exige qu'on les avertisse, dès que cela est possible, des causes qui peuvent faire tomber le titre de leur auteur. Dans un but d'équité, nous croyons donc qu'il y aurait lieu de généraliser la disposition de l'art. 958 du code civil.

On pourrait penser au moins que les privilèges et les hypothèques sont soumis à une publicité défiant toute critique. Cependant le prêteur aurait grand tort

de croire le bien de son emprunteur libre de tout privilège ou hypothèque, par ce que rien ne révèle leur présence sur le registre du conservateur.

En ce qui concerne les privilèges nous voyons d'abord que tous les privilèges généraux, (art. 2101 du Code civil) qui peuvent porter subsidiairement sur les immeubles, en cas d'insuffisance des meubles ne sont pas soumis à la publicité. Sans doute ces privilèges ne pèsent pas très lourdement sur les immeubles puisqu'ils doivent auparavant absorber le mobilier et que d'autre part ils ne garantissent en général que des sommes assez minimes. Néanmoins, le prêteur pourra, le jour de la réalisation de son gage, voir son hypothèque primée par des privilèges dont rien ne lui révélait l'existence lors de son contrat. Dans le même ordre d'idées nous voyons que rien n'indique au prêteur que son gage est grevé du privilège du vendeur. Ce privilège doit sans doute être rendu public par la transcription et l'inscription d'office prises par le conservateur. Mais remarquons d'abord que le défaut d'inscription ne porte en rien atteinte à l'efficacité du privilège. D'autre part, en ce qui concerne la formalité de la transcription aucun délai n'est imparti, tant que l'immeuble reste dans les mains de l'acquéreur, par conséquent dix ans, vingt ans même après la vente le vendeur peut faire transcrire l'acte de vente, et son privilège primera les hypothèques que l'acquéreur a pu consentir et que le prêteur a peut-être fait inscrire depuis quinze ans.

Le prêteur a, il est vrai, un moyen de se renseigner, c'est d'exiger que l'emprunteur lui représente son

titre ; il saura de la sorte si tout ou partie du prix est encore due au vendeur et par conséquent si le privilège du vendeur est susceptible de grever le gage qui lui est offert. A un autre point de vue, il fera bien encore d'exiger la transcription du titre de son emprunteur. Supposons que le vendeur vende à nouveau le même immeuble et que le nouvel acquéreur fasse transcrire son titre, ce nouvel acquéreur devient propriétaire incommutable et avec le titre de l'acquéreur primitif tomberaient tous les droits consentis par lui, en sorte que notre capitaliste se verrait dépouillé de toute sûreté. Il y aurait beaucoup à dire sur ce sujet mais nous ne pouvons nous y arrêter. Pour nous résumer, nous dirons que le capitaliste n'a dans l'immeuble une sûreté inébranlable que si le titre de propriété de son débiteur est lui-même assis sur des bases solides et que le titre de ce débiteur n'est à son tour assuré contre tous les aléa, que si le titre de son auteur est lui-même exempt de tous vices ou consolidé par la prescription. Le prêteur est donc obligé de prendre mille précautions pour se garantir tant contre le privilège du vendeur que contre le défaut de titre de son débiteur. Bien plus, il y a des cas dans lesquels il sera presque impossible au prêteur, malgré toutes les précautions, de se mettre complètement à couvert.

Pour le privilège du co-partageant et de la séparation des patrimoines, il serait facile d'établir qu'ils suspendent sur la tête du capitaliste, un danger presque qu'aussi grand que le privilège du vendeur. Le temps

pendant lequel ils peuvent être inscrits utilement est sans doute moins long, mais inscrits pendant ce délai, ils bénéficient comme le privilège du vendeur du principe de rétroactivité, et peuvent par conséquent primer des hypothèques inscrites antérieurement à leur propre inscription.

Les créanciers hypothécaires ne sont donc rien moins que garantis contre les divers créanciers privilégiés ; sont-ils au moins garantis contre les autres créanciers hypothécaires ?

Notre système hypothécaire leur refuse même cette garantie élémentaire. En effet, les hypothèques légales de la femme du mineur et de l'interdit sont dispensées d'inscriptions tant que dure la tutelle ou le mariage. Rien de plus simple sans doute pour le prêteur, que de se rendre compte si son débiteur est marié ou tuteur. La négligence du capitaliste, qui dans ce cas ne sera pas renseigné, peut être évidemment classée dans la catégorie de la *culpa lata*. Néanmoins, il ne lui sera pas toujours aussi facile de savoir que son débiteur a été tuteur autrefois, d'autant mieux que celui-ci n'ira certainement pas au devant de cette confiance. Or, l'hypothèque survivant à la cessation de la tutelle en même temps que l'obligation de rendre compte, ce peut être là un jour une fort mauvaise nouvelle à apprendre au prêteur, qui s'est cru seul créancier hypothécaire de son débiteur. Il faut reconnaître toutefois que depuis la loi de 1855, qui exige l'inscription de ces hypothèques après la cessation du mariage ou de la tutelle, le danger est moins grand pour les tiers.

Admettons (en fait c'est ce qui arrivera le plus souvent), que ces hypothèques sont connues des tiers malgré la dispense d'inscription dont elles jouissent, il n'en reste pas moins qu'elles sont générales et indéterminées. Ces deux caractères les rendent singulièrement dangereuses et anéantissent le crédit du tuteur et du mari. Tous les immeubles du tuteur sont grevés par l'hypothèque de son pupille, et c'est seulement au jour de la cessation de la tutelle, que l'on pourra déterminer le montant de la créance du mineur contre son tuteur ; de même c'est seulement au jour de la cessation du mariage ou de la communauté, que l'on connaîtra le montant de la créance de la femme contre son mari.

Une jurisprudence, fruit des besoins de la pratique, et depuis sanctionnée par deux lois, est venue se servir de l'hypothèque de la femme pour augmenter le crédit du mari alors qu'il était de son essence même de l'anéantir. Nous aurons à revenir sur cette théorie de la cession de l'hypothèque de la femme mariée.

Quoiqu'il en soit l'hypothèque, du mineur reste toujours accablante pour le crédit du tuteur. Il y a bien un certain tempérament apporté par l'art. 2141, qui permet au tuteur de ne faire inscrire l'hypothèque de son pupille que sur certains immeubles, lorsqu'il y aura eu avis conforme du conseil de famille, mais en fait on n'use guère de cette faculté. Cela se comprend, car ceux à qui cette disposition pourrait être utile sont précisément ceux-là auxquels le conseil de famille la refuserait. Quant à la restriction pendant le cours de la tutelle, elle est d'un mécanisme trop coûteux et trop

compliqué, aussi est-elle inconnue dans la pratique.

Les hypothèques légales ne sont pas les seules hypothèques générales. L'hypothèque judiciaire s'étend aussi sur tout le patrimoine du débiteur. Il faut cependant reconnaître à l'hypothèque judiciaire, malgré ses inconvénients, qu'elle ne saurait être une cause de surprise pour les créanciers hypothécaires, car elle ne prend rang que du jour de son inscription. Toutefois elle est très critiquable et destinée à disparaître de notre code, du moins en tant qu'hypothèque générale accordée par suite d'une simple reconnaissance de créance en justice. En effet, un usurier veut se faire consentir une hypothèque générale sur les biens de son débiteur pour garantie d'un prêt, le principe de la spécialité de l'hypothèque conventionnelle s'y oppose, mais l'hypothèque judiciaire va lui donner un moyen commode. Il a, pour tourner la loi du 3 septembre 1807, fait signer un billet à vue à son débiteur, et dès le lendemain de la souscription ce billet devient exigible ; dès lors, il n'a qu'à assigner son débiteur en justice, dès le lendemain s'il le veut, et le jugement qui constate la reconnaissance ou la vérification d'écriture emporte hypothèque générale, qui sera inscrite peut être un mois à peine après la souscription du billet. Dans une législation bien comprise, le crédit des particuliers ne devrait pas être ainsi à la merci des usuriers, je dirai habiles, pour ne pas employer d'expression blessante à leur égard.

Nous voyons par ce rapide examen, que le créancier ne peut se rendre compte que très difficilement,

et seulement d'une manière très approximative, de la valeur du gage hypothécaire que lui donne son débiteur. C'est donc dans une tranquillité relative qu'il attend le jour de l'échéance. Ce jour là s'il ne peut se faire rembourser par son débiteur, il lui faudra avoir recours à la réalisation du gage.

La procédure de vente sur saisie-immobilière se poursuit contre le débiteur avec une lenteur majestueuse sans doute, mais singulièrement onéreuse. Prenons par exemple, un immeuble dont la mise à prix est de 50,000 fr. et supposons, pour prendre une hypothèse très simple, que le créancier poursuivant est seul créancier hypothécaire, nous pouvons évaluer à peu près les frais de saisie et de vente à 900 fr. ce qui fait 1,8 0/0. De plus, le bien vendu sur saisie-immobilière subit de ce fait même une dépréciation considérable.

Les conséquences fâcheuses de ce système pour le crédit apparaissent nettement. Le capitaliste se trouve, par exemple, en face d'un emprunteur qui lui offre comme garantie un immeuble d'une valeur courante de 50,000 fr. S'il est prudent que va-t-il lui prêter sur cette garantie ? Au maximum 35,000 fr. Laissons de côté les causes générales et extérieures de dépréciation de son gage, l'immeuble d'une valeur courante de 50,000 fr., sur saisie ne sera vendu au maximum que 40,000 fr., et en tout cas, la prudence du capitaliste ne sera pas excessive en ne prêtant que 35,000 francs. L'immeuble se trouve donc déprécié de presque le tiers.

Nous avons pris comme hypothèse le cas le plus simple : Un seul créancier absorbant tout le crédit provenant d'un immeuble du débiteur. Il est facile de comprendre, que le crédit d'un immeuble sera bien moins important quand il sera disséminé sur plusieurs têtes, car les frais de réalisation du gage seront évidemment beaucoup plus élevés. On sera obligé de recourir à la procédure d'ordre.

Nous ne voulons pas entrer dans les détails de cette procédure.

Néanmoins, nous ne pouvons nous dispenser d'indiquer que très souvent elle réserve des surprises désagréables pour certains créanciers, et qu'elle a de plus le grave inconvénient de durer parfois plusieurs années. Le créancier qui a besoin de son argent peut se trouver par suite dans une situation des plus fâcheuses. On conçoit qu'à raison de ces ennuis et de ces risques, les prêteurs n'aient pas un grand enthousiasme pour les prêts hypothécaires, surtout quand ils s'adressent à des agriculteurs, car ils n'ont même pas alors la ressource de pouvoir dépasser le taux de 5 0/0.

Aussi, en définitive, le crédit que confère la propriété d'un immeuble est-il en général limité aux $\frac{3}{5}$ de la valeur courante de cet immeuble.

On le voit nous sommes loin de la formule que nous avons prise pour base du système hypothécaire : le maximum de crédit avec le minimum de sûreté.

Notre régime hypothécaire tel qu'il est organisé actuellement est absolument énervant pour le crédit, les capitaux se détournent de leur cours normal et le gage

hypothécaire, qui devrait être la sûreté par excellence est souvent une cause de déconvenue pour le créancier et toujours une source de difficultés.

DEUXIÈME SECTION

En montrant les inconvénients de notre législation sur les hypothèques considérées au point de vue du crédit, nous avons par là même indiqué les remèdes. Notre régime hypothécaire, si on veut le conserver sur les bases actuelles, devrait du moins, dans l'intérêt du crédit, être modifié de la façon suivante.

Tout d'abord, il faudrait réformer notre tarif fiscal dans un sens plus équitable, de telle sorte que le droit de timbre ne soit pas exactement le même pour l'expédition d'une constitution d'hypothèque de 10.000 fr. que pour celle d'une constitution de 100 fr. Il faudrait aussi établir une échelle progressive pour le salaire du conservateur. On ne comprend pas que ce salaire soit absolument le même pour l'inscription d'une hypothèque de 100 fr. que pour celle d'une hypothèque de 10.000 fr.

Par un système progressif, on arriverait au même résultat pour le fisc, et les charges de l'emprunt seraient proportionnées à son importance.

Au point de vue de la sécurité de la propriété immobilière, on exigerait que tous les actes translatifs de

propriété sans exception, soient soumis à la transcription ; on y joindrait tous les actes et jugements simplement déclaratifs, les tiers n'ayant pas un moins grand intérêt à les connaître. Les causes de résolution seraient aussi dégagées de tout caractère occulte. C'est seulement quand la propriété sera établie sur des bases solides que les capitaux iront la trouver.

De même on soumettrait à la publicité tous les droits réels ; démembrements de la propriété, ils diminuent la valeur de l'immeuble donné en gage et l'emprunteur a le plus grand intérêt à les connaître.

Les privilèges n'auraient d'effet, que par leur inscription et à compter seulement de leur inscription ; même solution pour les hypothèques : plus de dispense d'inscription. On ferait encore disparaître le principe de la généralité des hypothèques légales de la femme mariée et du mineur, et quant à l'hypothèque judiciaire, si on la gardait, on pourrait du moins restreindre son champ d'application, en même temps qu'on la mettrait en harmonie avec le principe de la spécialité qu'elle méconnaît absolument dans l'état actuel.

Tout en conservant des garanties sérieuses pour le débiteur, on diminuerait enfin les formalités et les frais de procédure de saisie-immobilière.

Ces réformes nous ne sommes pas les premiers à les demander, et il est bon de remarquer que dans le décret qui réglemente la propriété foncière à Madagascar (1),

1. Décret du 16 juillet 1897 portant Réglementation de la propriété foncière à Madagascar. (*Journal Offi.* du 23 juillet 1897.

les éminents juristes qui l'ont élaboré ont tenu compte de la plupart des critiques que nous venons de formuler.

Dans cette colonie, tous les immeubles sont en principe soumis à l'immatriculation, c'est-à-dire qu'après l'accomplissement de formalités plus ou moins compliquées, il est établi par le conservateur de la propriété foncière un titre en langue française comportant la description de l'immeuble, sa contenance, les plantations et les constructions qui s'y trouvent et l'inscription des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble, ainsi que les charges qui le grèvent. Ces titres de propriété sont établis sur un registre spécial. Chaque propriétaire a droit à une copie. Ce système entraînerait chez nous de trop grands remaniements ; nous touchons à la question brûlante de la réfection du cadastre dont nous aurons à reparler. Nous n'entreprendrons pas ici, de discuter si le système de l'immatriculation pourrait être appliqué à la métropole.

Au reste, nous n'avons donné ces enseignements succincts sur l'immatriculation que pour servir à l'intelligence de ce qui va suivre, et nous croyons que, tout en laissant debout le système du code civil dans ses parties fondamentales, il serait facile de réaliser chez nous les améliorations dont bénéficie le système hypothécaire de Madagascar.

L'article 7 de ce décret, énumérant les droits réels immobiliers, met en première ligne la propriété immobilière. Notons en passant, qu'il évite ainsi la confusion du code civil, renouvelée du droit romain pour lequel

le droit de propriété s'était identifié avec l'objet même de ce droit. Que ce soit à tort ou à raison, ce décret considère le droit de propriété uniquement comme un droit réel. Or, dans son article 182 il décide que : « tout droit réel n'existera à l'égard des tiers que par le fait, et du jour de son inscription sur le titre par le conservateur de la propriété foncière ». Le prêteur sera donc complètement renseigné en parcourant les registres où sont établis les titres de propriété ; au besoin il pourra se faire délivrer un certificat d'inscriptions (Art. 45). De toute façon, il est certain qu'après son inscription prise, personne ne pourra plus le rechercher, pas même le véritable propriétaire, en supposant que son débiteur l'ait trompé et ne soit pas propriétaire. En effet, au point de vue réel rien ne prévaut contre une inscription régulièrement prise « toute personne, dont les droits auraient été lésés par suite d'une inscription, n'aura jamais de recours sur l'immeuble, mais seulement en cas de dol, une action en dommages-intérêts contre l'auteur du dol ». (Art. 35). Donc, sécurité absolue quant à l'assiette de la propriété puisque le droit de propriété, droit réel par excellence, n'existe que subordonné à la formalité de l'inscription, et qu'il est alors opposable même au véritable propriétaire, du moins en tant que droit réel.

Ce décret tient compte aussi, dans une large mesure, de la critique que nous avons adressée à notre système hypothécaire « au sujet de la dispense d'inscription dont jouissent chez nous les transmissions par décès ainsi que les actes et jugements simplement déclaratifs ». Tous

faits ou conventions ayant pour effet de transmettre, déclarer, modifier ou étendre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou de modifier toute autre condition de son inscription seront, pour être opposables aux tiers, constatés par écrit et inscrits sur le titre par le conservateur de la propriété foncière. (Art. 183).

Par conséquent plus de surprise possible, tout fait translatif de propriété ou même devant simplement modifier la condition relatée dans l'inscription primitive, devra être mentionné sur le titre pour être opposable aux tiers.

C'est donc en parfaite connaissance de cause que ces derniers contractent avec le propriétaire inscrit.

Nous venons de voir, en examinant spécialement la condition du droit de propriété, que tous les droits réels étaient soumis aux mêmes conditions de publicité, pour être valables à l'égard des tiers. Nous n'avons pas à revenir sur ce sujet. A noter cependant que dans son art. 7 ce décret comble la lacune laissée dans notre droit par la loi de 1855. L'emphytéose et la superficie font partie en effet de l'énumération que cet article fait des droits réels et par suite, sont soumises aux mêmes règles que les autres droits réels.

En ce qui concerne le droit de résolution du vendeur nous trouvons une innovation assez heureuse. Il n'existe plus de plein droit, le vendeur peut seulement stipuler, qu'en cas de nouvelle transmission de la propriété de l'immeuble avant paiement total ou partiel du prix, il conservera l'action en résolution de vente. A dé-

faut de stipulation, il peut encore se faire accorder la conservation de son action résolutoire en vertu d'un jugement. En tout cas, cette clause de résolution résultant soit du contrat, soit d'un jugement ne sera opposable aux tiers que par son inscription et à compter de son inscription (Art. 122).

On voit le progrès considérable réalisé sur le système de la métropole. Le droit de résolution n'est jamais occulte puisque son effet rétroactif ne remonte qu'au jour où il a été rendu public.

Cette atteinte, portée à l'effet rétroactif du droit de résolution, est peut-être très critiquable au point de vue juridique, mais on ne peut nier qu'elle sauvegarde complètement les droits des tiers et augmente ainsi le crédit de l'acquéreur. Seul le vendeur peut se trouver lésé, mais il n'a dépendu que de lui de faire dater l'effet rétroactif de la clause résolutoire du jour même du contrat. D'ailleurs, si après avoir eu confiance en son acquéreur, il est tout à coup pris d'inquiétude l'art. 123 lui permet, en s'adressant au tribunal, de prendre immédiatement une inscription conservatoire, et si l'inscription définitive est ordonnée par un jugement son effet remontera à la date de l'inscription provisoire.

Les causes d'annulation des contrats ont été laissées de côté par ce décret. Nous ne devons pas nous en étonner puisqu'il ne traite que la propriété foncière ; néanmoins nous ne pouvons que regretter que le législateur n'ait pas élargi son cadre. Se souvenant alors que les causes d'annulation atteignent les droits

réels, il aurait pu établir pour elles une procédure de publicité analogue à celle de l'art. 958 du code civil, qui aurait apporté une plus grande garantie pour les droits des tiers.

Malgré tout, la publicité purement hypothécaire, telle qu'elle a été organisée par le décret de Madagascar réalise selon nous le dernier progrès de la science du droit en cette matière.

Les privilèges mobiliers portant subsidiairement sur les immeubles, doivent être inscrits sur le titre de propriété même pour la conservation du droit de préférence (Art. 7 et 182). Les privilèges immobiliers ou hypothèques privilégiées comme on les appelle encore, sont supprimés et remplacés par de véritables hypothèques qu'on appelle hypothèques forcées (1), parce qu'elles peuvent être acquises en vertu d'une décision de justice sans le consentement du débiteur. Les hypothèques comprennent aussi certaines des hypothèques légales de notre droit. Elles existent au profit de cinq catégories de personnes : 1° Au profit du mineur et des interdits ; 2° au profit de la femme mariée ; 3° au profit du vendeur ; 4° au profit du co-partageant ; 5° au profit du co-échangiste.

L'hypothèque du mineur est constituée sur certains immeubles seulement, désignés par le conseil de famille.

L'hypothèque de la femme mariée peut être constituée sur certains immeubles seulement, désignés par

1. Cette expression a été empruntée comme nous le verrons au Décret du 9 Messidor, an III.

les conventions matrimoniales. Pendant le cours de la tutelle ou du mariage, ces hypothèques peuvent être réduites, augmentées ou même constituées en vertu d'un jugement. A noter que l'hypothèque du mineur et de la femme mariée peuvent être remplacées par un gage mobilier ou une caution fournie par le tuteur ou le mari (Art. 119). Enfin ces hypothèques ne portent que sur certains immeubles désignés par la convention matrimoniale ou la délibération du conseil de famille et sont également déterminées de la même façon, quant au montant de la créance.

Les hypothèques du vendeur, du co-échangiste et du co-partageant peuvent être stipulées dans la vente, l'échange ou le partage. C'est seulement à défaut de stipulation, que le tribunal peut ordonner par jugement l'inscription de ces hypothèques.

Toutes ces hypothèques, comme les hypothèques conventionnelles, ne sont opposables aux tiers que par leur inscription, et seulement du jour de leur inscription.

Quant à l'hypothèque judiciaire elle est complètement supprimée, de même que le privilège de séparation de patrimoine et de l'hypothèque du légataire.

Par ce rapide exposé, il est facile de voir combien ce système est supérieur à celui de la métropole au point de vue du crédit.

D'abord l'hypothèque judiciaire, qui n'est le plus souvent qu'une arme dangereuse à la disposition des spéculateurs aussi habiles que peu scrupuleux, a été supprimée. Toute une série de droits réels a aussi

disparu ; de même encore le privilège de séparation de patrimoine, l'hypothèque du légataire de l'Etat, des communes et des établissements publics : autant de charges qui grèvent chez nous la propriété immobilière et diminuent le crédit hypothécaire. Une autre réforme heureuse, a été le retour complet à la spécialité des hypothèques. L'hypothèque du mineur et de la femme mariée doivent être déterminées quant à la créance qu'elles garantissent et quant aux immeubles sur lesquels elles portent.

Le principe de la publicité est aussi respecté d'une façon absolue, puisque toutes les hypothèques doivent être inscrites et n'ont de rang que du jour de leur inscription. Les hypothèques du vendeur et du co-partageant, qui ont remplacé les hypothèques privilégiées de notre droit, ne font même pas exception à cette règle. Dès lors on aperçoit nettement, qu'au point de vue des charges hypothécaires, le créancier qui se fait consentir une hypothèque, n'a pas à craindre de surprise désagréable, puisque toutes les hypothèques et tous les privilèges, même ceux qui ne portent que subsidiairement sur les immeubles, n'ont d'existence à l'égard des tiers que si cette existence est révélée par l'inscription. Sur ce point la législation de Madagascar nous semble parfaite.

Nous sommes obligés de faire des réserves en ce qui touche la partie organisant la réalisation du gage hypothécaire. La procédure d'expropriation forcée est en effet embarrassée de la plupart des *impedimenta*, qui chez nous retardent sa marche et la rendent si oné-

reuse. Cependant l'art. 172 introduit une innovation heureuse : « Toutefois les parties pourront convenir dans l'acte d'emprunt, ou dans tous actes postérieurs, à la condition qu'il soient mentionnés sur le registre du conservateur, que faute du paiement à l'échéance, le créancier pourra faire vendre les immeubles hypothéqués par devant un notaire du lieu où ils sont situés ».

Si la clause qu'autorise cet article était permise chez nous, il est probable qu'elle y serait d'un emploi très fréquent. En effet, les intérêts du débiteur et des créanciers sont absolument sauvegardés par la présence du notaire ; d'autant mieux que l'article suivant déclare que, dans ce cas, la vente ne pourra avoir lieu qu'aux enchères. D'autre part, les frais de vente seraient certainement beaucoup moins élevés qu'en cas de vente au tribunal, même sur conversion de saisie.

Si nous jetons maintenant un coup d'œil d'ensemble sur le décret organisant la propriété foncière à Madagascar, nous constaterons qu'il réalise la plupart des nombreuses réformes que la doctrine réclame depuis longtemps, mais en vain, pour la législation de la métropole. On peut les résumer ainsi : sécurité de la propriété immobilière, restriction des charges qui la grèvent, publicité absolue de ces charges, faculté de faire vendre le gage immobilier par un notaire.

Elle nous donne comme résultat : une augmentation de la valeur disponible des immeubles et une grande sécurité pour le prêteur, qui est désormais certain que la garantie hypothécaire ne sera pas atteinte dans son efficacité par des vices cachés. Le crédit public se

trouve de ce fait considérablement augmenté par suite du dégrèvement du sol, qui est en somme l'unique garantie de notre dette publique. En nous plaçant au point de vue plus spécial des particuliers, et encore au point de vue des agriculteurs, nous arrivons à la même conclusion, car en somme le crédit public n'est formé que de l'ensemble du crédit de chaque citoyen pris séparément.

CHAPITRE II

Les capitaux en circulation sont les plus productifs, c'est là une vérité qui aujourd'hui n'est plus contestée. Le propre du capital en circulation c'est de se transformer et de se reproduire sous une autre forme; ainsi le capital circulant c'est le fer qui devient une machine, c'est encore l'argent qui se transforme en engrais, lesquels sont eux-mêmes destinés à se transformer en produits agricoles. Incontestablement, ce fer sera plus productif que celui qui séjournera dans un entrepôt, et de même ce numéraire, qui devient engrais puis céréales, est assurément d'une plus grande utilité économique que celui qui reste enfermé dans les coffres du capitaliste.

Il est donc certain que la facile circulation des valeurs économiques profite à la richesse générale. Prenant désormais l'expression « de capital circulant » dans le sens plus restreint de numéraire circulant, nous dirons que sa libre et facile transmission profite à la fois au capitaliste et à l'emprunteur.

Elle profite au capitaliste qui, certain de retrouver dès le lendemain s'il en a besoin le capital aliéné, n'hé-

sitera pas à mettre en circulation un capital qui ne lui rapporte rien dans sa caisse (*Nummus non parit nummos*).

Elle profite à l'emprunteur, le prêteur devant être bien moins exigeant pour le taux de l'intérêt, puis qu'il n'a pas à attendre l'échéance pour avoir son paiement, et qu'il peut éviter les lenteurs et les difficultés du recouvrement.

Voyons comment notre législation facilite cette circulation des créances hypothécaires.

On peut concevoir la transmission de l'hypothèque, de deux façons : ou bien la créance est cédée en même temps que l'hypothèque, ou bien l'hypothèque seule se trouve transmise. Cette hypothèse a lieu dans le cas de subrogation, voilà en quoi elle consiste. Primus est créancier de Secundus et sa créance est garantie par exemple par une hypothèque ; Tertius offre à Primus de lui rembourser sa créance, à condition qu'il le subrogera dans ses droits et actions contre Secundus ; résultat : Primus est payé et Tertius a contre Secundus une créance garantie par l'hypothèque qui garantissait originairement la créance de Primus.

Il n'y a donc en réalité que transmission de l'hypothèque, puisque la créance de Primus a été éteinte par le paiement. Toutefois, en disant que dans la subrogation, seule l'hypothèque est transmise et non pas la créance, nous sommes en contradiction avec une théorie qui voit dans la subrogation une fiction de la loi faisant revivre au profit du *Solvens* la créance et les accessoires, malgré le paiement fait au créancier. Cette théorie a pour elle l'opinion de Pothier et peut invo-

quer la tradition. Cependant nous ne croyons pas devoir l'admettre, car en fait il y a entre la subrogation et la cession de créance des différences qu'on ne peut expliquer, même par le caractère fictif de la cession. Ainsi, comment peut-on admettre que ce soit la première créance éteinte qui survive au paiement, alors qu'en fait la seconde créance aura le plus souvent des conditions d'existence totalement différentes de la première, et que telle cause d'extinction qui aurait anéanti la première laissera la seconde indifférente ? D'ailleurs, pourquoi faire intervenir la fiction là où l'on peut s'en passer ? La science du droit, qui est une science faite toute de logique, n'a rien à gagner à faire trop souvent appel à l'imagination. Nous admettrons donc que l'hypothèque a été détachée de la créance primitive pour laquelle elle n'est plus d'aucune utilité.

Quelqu'opinion qu'on ait sur cette question, on est bien obligé d'admettre qu'il y a des différences nombreuses entre la cession de créance et la subrogation. Pour nous, peu importe en somme l'idée par laquelle on explique ces différences, la seule chose à retenir c'est qu'elles existent, et traitant des défauts du code en matière de transmission des hypothèques, nous devons par suite nous occuper dans deux paragraphes différents de la subrogation et de la cession de créance.

Nous ne parlerons pas de la subrogation légale, elle n'intéresse guère le crédit, puisqu'en principe elle ne résulte que des paiements que le subrogé a intérêt à opérer, ou même qu'il était obligé d'effectuer. La seule qui soit vraiment intéressante pour nous, est la su-

brogation conventionnelle, en tant qu'elle permet à un créancier qui a besoin d'argent de recevoir son paiement avant le terme, moyennant l'abandon des garanties de sa créance. Les avantages de cette subrogation pour le crédit ne sont pas douteux. Si c'est le créancier qui a besoin d'argent avant l'arrivée du terme, il en trouvera très facilement en subrogeant la tiercepersonne de laquelle il reçoit son paiement dans tous ses droits, actions, privilèges et hypothèques contre le débiteur (Art. 1250, alinéa 1, Code civil).

Si au contraire, le débiteur voit arriver l'échéance sans pouvoir rembourser sa dette, il trouvera sans difficulté un prêteur qui prendra la place du créancier primitif, dans le cas où celui-ci ne voudrait pas consentir à retarder la date de l'échéance. Le débiteur peut même imposer cette solution au créancier, dans le cas où il y trouverait son intérêt, par exemple si, dans l'impossibilité de rembourser son créancier à l'échéance, il peut, par suite des conditions nouvelles du crédit, trouver à emprunter à un taux inférieur autaux du prêt originaire. Le prêteur y trouve son avantage aussi, puisqu'il aura ainsi les garanties affectées à la première créance, garanties que le débiteur est peut-être dans l'impossibilité de fournir actuellement, par exemple s'il a depuis consenti de nouvelles hypothèques.

Il semble donc qu'il n'y ait qu'à se louer de cette institution de la subrogation qui sert tantôt au crédit du débiteur, tantôt à celui du créancier et qui ne nuit jamais ni à l'un ni à l'autre. Pourtant la subrogation

telle qu'elle est organisée par le code civil donne lieu à des critiques très graves.

D'abord, la subrogation faite *a parte creditoris* ne se trouve soumise à aucune publicité. Nous verrons, que pour la cession de créance, qui a une certaine analogie avec cette subrogation, le code a institué au moins un semblant de publicité. Au contraire, lorsque le créancier qui a reçu son paiement d'une tierce personne subroge cette personne dans ses droits, actions, privilèges et hypothèques, rien ne révèle au tiers ni au débiteur cette subrogation. Le débiteur payant de bonne foi le créancier, se trouve libéré (Art. 1248). En admettant même qu'il fût de mauvaise foi, c'est au créancier subrogé à l'établir, ce qui est toujours périlleux.

Dans la subrogation *a parte debitoris*, c'est-à-dire quand le débiteur emprunte une somme à l'effet de payer sa dette et subroge le prêteur dans les droits du créancier, le débiteur est nécessairement averti de la subrogation puisque c'est lui qui en est l'auteur, mais pas plus que dans le cas précédent, rien n'avertit les tiers de l'opération.

Ils sont toutefois à peu près garantis contre la fraude, il est vrai, puisque dans le cas de subrogation *a parte creditoris*, le législateur exige que cette subrogation soit expresse et faite en même temps que le paiement, et que dans le cas de subrogation *a parte debitoris*, il exige que l'acte d'emprunt relate la destination de la somme empruntée, et que la quittance indique l'origine des deniers avec laquelle le paiement est opéré. Mais,

si les créanciers sont à l'abri d'une entente entre le débiteur et le créancier primitif, ils ne sont pas pour cela à l'abri de toute surprise. Connaissant le paiement de la créance, ils peuvent facilement savoir s'il y a eu subrogation, grâce aux dispositions que nous venons d'indiquer, mais malheureusement le fait important : l'existence du paiement, rien ne va le révéler. Bien plus, dans la subrogation *a parte creditoris*, le créancier qui se fait consentir la subrogation d'une hypothèque précédemment constituée, n'est complètement en sécurité qu'après que la mention de la subrogation a été faite sur les registres du conservateur ; *in medio tempore* il peut se trouver évincé par un autre créancier subrogé, plus diligent que lui.

Si les formalités exigées par l'art. 1250 ne sont que des garanties insuffisantes pour les tiers, elles n'en sont pas moins extrêmement gênantes et dispendieuses. Nous ne parlons pas de la subrogation provenant du fait du créancier, car la loi n'est pas bien exigeante en demandant que la subrogation soit expresse et contemporaine du paiement ; ce sont les formalités exigées dans la subrogation consentie par le débiteur au profit d'un créancier que nous visons spécialement.

En effet, aux termes de l'article 1250, alinéa 3, cette subrogation, pour sa validité, est subordonnée aux conditions suivantes : 1° L'acte d'emprunt et l'acte de paiement doivent être authentiques ; 2° l'acte d'emprunt doit mentionner que les deniers ont été prêtés sous la condition que le débiteur les emploierait au paiement de son créancier ; la quittance doit indiquer que le paie-

ment a été en effet effectué avec les deniers provenant du prêt. Evidemment le débiteur, la plupart du temps, fera constater l'emprunt et le paiement par un même acte et n'aura ainsi que les frais d'un seul acte notarié à payer, mais il n'en est pas moins certain que c'est encore là une dépense qu'il devra supporter, tant il est vrai que les frais sont toujours en définitive au compte de ceux qui sont le moins en mesure de les supporter. Outre cette dépense, qu'on aurait pu éviter au débiteur, des difficultés peuvent surgir de la mauvaise volonté du créancier.

Supposons qu'il refuse de donner une quittance indicatrice de l'origine des deniers qui lui sont offerts en paiement, le débiteur se trouve dans l'obligation de lui faire des offres réelles de la somme due, avec sommation de la recevoir et d'en donner quittance portant l'indication de l'origine des deniers : lui déclarant qu'en cas de refus, la somme offerte serait déposée au bureau des dépôts et consignations. En cas de nouveau refus, le débiteur consigne la somme due et le récépissé du préposé à la caisse des dépôts et consignations remplace la quittance notariée.

En résumé, la subrogation est le fruit d'une idée qui pourrait donner les meilleurs résultats au point de vue du crédit hypothécaire, en permettant au créancier hypothécaire de trouver le paiement de sa créance à l'échéance, et en donnant au débiteur le moyen de retarder l'échéance de sa dette par la substitution d'un autre créancier au créancier primitif. Malheureusement, son organisation ne garantit pas suffisamment les tiers

contre les surprises fâcheuses. De plus quand elle est opérée par le débiteur elle est d'un mécanisme trop compliqué et par suite trop dispendieux.

A la différence de la subrogation, la cession de créance ne peut jamais être opérée que par le créancier. Le code civil n'a pas traité particulièrement de la cession des créances hypothécaires, il faut donc nous reporter aux prescriptions du droit commun en matière de cession. Dans le transport d'une créance, la délivrance s'opère entre le cédant et le cessionnaire par la remise du titre, nous dit l'art. 1689. Donc, entre les parties, nous avons d'abord un échange de consentement qui rend la cession parfaite, et ensuite la remise du titre qui est comme la consécration du contrat. Mais, si entre les parties, la cession est parfaite par le simple consentement, il faut quelque chose de plus pour la rendre opposable au tiers. La signification du transport ou l'acceptation par lui de la cession dans un acte authentique saisissent les tiers en droit, sinon en fait, et ils ne peuvent plus méconnaître une cession qui a été soumise à l'une de ces deux formalités.

Remarquez d'ailleurs que si l'acceptation doit être faite dans un acte authentique, le législateur n'exige pas que la cession elle-même soit faite par acte authentique. Elle reste donc soumise au droit commun et peut être constatée par acte sous seings privés. Il n'est même pas nécessaire qu'elle soit constatée par écrit pour être valable entre les parties, question de preuve à part évidemment. Quant aux hypothèques qui garantissent la créance cédée, elles se trouvent cédées en même temps que la

créance, en vertu du principe *accessorium sequitur principale*. L'art. 1692 n'est qu'une application de ce principe : « la vente ou cession d'une créance comprend les accessoires de la créance tels que cautions, privilèges ou hypothèques », dit cet article.

Voilà en quelques mots, le système établi par le code pour la cession des créances hypothécaires. Une constatation s'impose tout d'abord. Ce système est coûteux et compliqué pour les parties, il est dangereux pour les tiers.

Il est coûteux pour les parties, puisque la cession nécessite soit la signification de la cession au cédé soit son acceptation dans un acte authentique. Evidemment le cédé qui n'a aucun intérêt à la cession, du moins en thèse générale, ne supportera pas les frais de cet acte authentique, et encore bien moins les frais de signification. Ces frais seront donc à la charge des contractants ce qui n'est pas fait pour faciliter le contrat.

Nous disons en outre que ce système est dangereux pour les tiers. En effet la publicité qui résulte de l'art. 1690 nous semble bien rudimentaire. A l'égard du débiteur cédé rien à dire, puisque ou bien il connaîtra la cession par la signification qui lui en sera faite ou bien il devra l'accepter dans un acte authentique, mais à l'égard des tiers rien ne nous semble plus défectueux.

Logiquement, ils devraient toujours être renseignés puisqu'ils peuvent s'adresser au débiteur cédé, et que la cession ne leur est opposable qu'autant que ce dernier en est avisé ; d'ailleurs, si celui-ci répond qu'il n'y a pas de cession alors qu'en fait elle existe, il engage sa

responsabilité et les tiers pourront se retourner contre lui. Pourtant les tiers seront loin d'être à couvert après s'être renseignés auprès du débiteur cédé. D'abord, le débiteur cédé peut ignorer la cession, par exemple si nous supposons que le débiteur à qui la signification a été faite est mort, et que les créanciers s'adressent à son héritier. Il peut se faire encore, que la cession ait bien eu lieu en réalité, mais que le débiteur cédé n'en ait pas encore été avisé. Il peut se faire enfin, que le débiteur cédé se contente de ne pas répondre. Il est facile de comprendre que de toutes ces diverses situations il peut résulter des difficultés sans nombre. Nous n'entrerons pas dans leur examen, il nous suffira de constater que le système du code pour la publicité des cessions de créance est absolument défectueux, et qu'en définitive c'est le crédit qui en souffre. Nous allons cependant nous arrêter à une situation particulière à laquelle peut donner lieu la cession d'une créance hypothécaire.

Par suite de la cession, la créance passe au cessionnaire avec tous ses avantages, par conséquent avec les hypothèques qui la garantissent; nous avons déjà établi ce point. Toutefois le cédant, garant seulement de l'existence de la créance, en vertu des principes généraux de la garantie en matière de vente, est-il tenu aussi de l'existence des accessoires de la créance et par suite de l'hypothèque? Nous admettons nettement l'affirmative, en effet de l'art. 1692 il résulte que les accessoires de la créance passent de plein droit au cessionnaire absolument comme la créance elle-même, et

par suite nous dirons que le cédant, garant de l'existence de la créance; est de même garant non pas de l'efficacité, mais de l'existence de l'hypothèque. D'ailleurs, le cessionnaire aura un moyen très simple de se renseigner sur l'existence de l'hypothèque, c'est de consulter le registre du conservateur.

C'est alors que se présente une hypothèse sur laquelle nous aurons à nous arrêter quelques instants. Nous voulons parler du cas où le registre du conservateur serait insuffisant pour renseigner le cessionnaire.

Supposons la cession d'une créance garantie par une hypothèque dont le cédant a donné mainlevée, mais que le cédé n'a pas fait rayer. Le cessionnaire, trouvant cette hypothèque inscrite sur le registre du conservateur a tout lieu de croire qu'elle existe, et cette considération l'a peut-être déterminé à acheter la créance. S'il ne peut obtenir le paiement de sa créance à l'échéance, pourra-t-il poursuivre la réalisation de l'immeuble sur lequel porte l'hypothèque inscrite au registre du conservateur, au jour de la cession?

Ce fait s'est présenté en pratique, avec cette circonstance aggravante que le cessionnaire avait fait renouveler l'hypothèque dont la main levée avait été donnée au débiteur cédé. Le tribunal de Tours a décidé que le cessionnaire devait bénéficier de l'hypothèque dont la radiation n'avait pas été opérée. Ce tribunal s'est appuyé sur cette considération que la mainlevée ne donne que le droit de requérir la radiation, et que jusqu'à cette radiation, le créancier qui donne mainlevée peut revenir sur sa détermination, qu'en fait

la cession de la créance indique bien l'intention de renoncer à cette mainlevée.

La Cour d'Orléans infirma le jugement du tribunal de Tours par un arrêt ainsi motivé : « Attendu qu'elle (la main levée) était consentie sans condition, que dès lors, elle entraînait définitivement l'extinction de l'hypothèque et était irrévocable ; qu'elle bénéficiait immédiatement aux créanciers hypothécaires et chirographaires du débiteur, indépendamment de toute acceptation de leur part. Que les actes unilatéraux ne doivent pas être confondus au point de vue de la révocation, avec les conventions qui, se formant par le consentement de deux ou plusieurs parties, ne peuvent être révoqués que par une acceptation ou un nouveau consentement de leur part ; que les actes unilatéraux de renonciation qui n'emportent pas transmission d'un droit, ne nécessitent pas l'acceptation des tiers qui en profitent. Attendu que ni les prescriptions du code civil, ni celles de la loi du 23 Mars 1855 n'imposent à celui auquel est donné mainlevée d'une inscription hypothécaire l'obligation d'en faire la radiation ; que l'art. 2180 du Code civil n'exige pour l'extinction de l'hypothèque que la renonciation du créancier. Qu'on peut il est vrai, souhaiter dans l'intérêt des tiers une disposition de la loi qui oblige soit les parties intéressées, soit le notaire rédacteur d'une mainlevée d'hypothèque à la faire connaître au bureau des hypothèques ; mais dans l'absence d'une telle disposition aucune faute ne saurait être relevée contre les..... (1).

1. Orléans 29 novembre, 1889 D. 1889, 2. 154.

La thèse soutenue par la cour d'Orléans ne nous semble pas discutable. Ce n'est par la radiation qui éteint l'hypothèque, c'est la mainlevée. Il faut retenir tout particulièrement des motifs le passage dans lequel la Cour déplore qu'il n'y ait pas une disposition de loi obligeant soit les tiers, soit le notaire à porter la mainlevée, à la connaissance des tiers par la radiation. La cause même que la cour a eu à juger, nous autorise, en effet, à regretter profondément l'absence d'une telle disposition, et nous montre à l'évidence les vices du code en cette matière. Le cessionnaire pourra bien sans doute user, dans l'hypothèse que nous venons d'exposer, de l'action en garantie résultant du contrat, puisque nous avons vu que le cédant est garant de l'existence de l'hypothèque attachée à la créance cédée, mais en fait cette action ne sera la plupart du temps, que d'une efficacité toute relative et en définitive c'est le cessionnaire qui supporte les conséquences de cette lacune. Naturellement le crédit hypothécaire ne bénéficie pas non plus de cet état de choses. Aussi, pour écarter les difficultés, les lenteurs et les dangers d'une cession accomplie en conformité de l'article 1690, la pratique imagina deux moyens.

En premier lieu, faisant devier l'hypothèque de la femme de son but, elle en fit un instrument de crédit.

L'autre moyen résulte de l'emprunt fait au droit commercial de certains procédés de cession. Nous ne dirons que quelques mots de la subrogation de l'hypothèque légale de la femme, nous réservant pour la ces-

sion de créances hypothécaires par les lettres de change ou billets à ordre.

Au fond de l'hypothèque légale de la femme, telle qu'elle était organisée par le législateur de 1804, nous voyons une idée de protection pour la femme. C'est le mari qui est administrateur et comme tel il peut arriver indirectement à dissiper les biens de la femme; dans le but d'obvier à ce danger, le code civil donna à la femme une hypothèque sur les biens de son mari pour la garantie des créances qu'elle pourrait avoir contre lui, lors de la dissolution du mariage ou de la communauté. On comprend combien cette hypothèque porte atteinte au crédit du mari, ses créanciers pouvant craindre que la créance de la femme n'absorbe tout l'actif au jour de la dissolution de la communauté;

La pratique se servit alors de la subrogation pour remédier à cet état de choses; bien plus, par ce procédé, l'hypothèque de la femme se trouve être un instrument de crédit pour le mari.

La subrogation, nous l'avons vu, n'est pas une invention née des nécessités de la pratique.

Ce qu'on imagina c'est seulement l'application de ce procédé à l'hypothèque de la femme mariée. Voilà en pratique comment se passent les choses : le mari a besoin d'argent, il trouve un capitaliste qui veut bien lui en prêter mais qui redoute l'effet de l'hypothèque de la femme, alors rien de plus simple, la femme va céder son hypothèque à ce prêteur. Par l'effet de cette subrogation, non seulement le prêteur n'aura rien à craindre de l'hypothèque de la femme, mais de plus sa créance

se trouve garantie par cette hypothèque dont il redoutait l'effet. En somme la femme s'est dépouillée, au profit du créancier du mari, de la garantie hypothécaire que lui donne la loi pour le recouvrement de ses créances contre son mari. Rien n'est plus contraire à l'idée qui avait guidé les auteurs du code en établissant l'hypothèque de la femme ; aussi, lors de l'enquête qui fut faite en 1841, la faculté de Paris demandait l'intervention du législateur pour interdire à la femme de renoncer aux sûretés que la loi lui accordait. Néanmoins, cette hypothèque était si redoutable pour le crédit du mari que la subrogation se maintint en pratique et que deux lois, l'une de 1855 l'autre, de 1889 supposent la légitimité de son existence.

Nous nous bornerons à constater que c'est là un procédé tout à fait empirique, et qui ne fait que montrer d'une façon plus vivante le défaut de notre système hypothécaire sur ce point. Remarquons ici, qu'à l'encontre de la subrogation conventionnelle ordinaire, la subrogation opérée par la femme, transmet l'hypothèque tout en laissant survivre la créance primitive. Nous avons dit plus haut, que la subrogation de l'hypothèque faite par le créancier, était un paiement avec attribution des garanties d'une première créance à la seconde créance résultant du paiement ; dans la subrogation de l'hypothèque légale de la femme il n'y a même pas paiement de la première créance, la femme restant toujours créancière du mari de la même somme éventuelle, seules les garanties attribuées à cette créance se trouvent amoindries. Il est facile de voir les complica-

tions qui peuvent naître de cette situation bizarre et nous n'entrerons pas dans leurs détails, ayant pour but surtout d'étudier la véritable cession des créances hypothécaires. Nous n'avons été amenés à parler de la subrogation de l'hypothèque légale de la femme mariée, que dans le but de montrer combien avaient été impérieuses les nécessités de la pratique en matière de crédit, pour qu'on ait été conduit à une telle violation des principes.

L'emploi des procédés du droit commercial pour la transmission des créances hypothécaires se légitime au contraire, sans qu'il soit besoin de donner une entorse aux principes. Ce n'est pas à dire que ce point ne soit pas contesté, mais quelle est la question qui voit se grouper l'unanimité des juristes autour d'une solution unique? Pour nous il ne saurait y avoir de doute. On peut émettre un titre négociable pour l'acquittement d'une dette civile, et par conséquent une créance hypothécaire peut parfaitement circuler au moyen d'une lettre de change ou d'un billet à ordre. En effet, l'art. 632 du code de commerce décide que les procès relatifs aux lettres de change sont toujours de la compétence des tribunaux de commerce; quel serait alors l'intérêt de cette disposition, si la lettre de change ne pouvait être émise qu'en raison d'une opération commerciale? De même encore, l'art. 626 du code de commerce en parlant des billets à ordre qui ne portent « que des signatures d'individus non négociants et n'ont pas pour occasion des opérations de commerce, trafic, change, banque ou courtage », suppose l'exis-

tence et la validité de tels billets qui pourtant ne sont émis que pour l'acquittement d'une dette civile.

En permettant au défendeur d'exiger que le tribunal de commerce renvoie dans ce cas l'affaire devant le tribunal civil, cet article reconnaît bien la qualité de dettes civiles aux dettes constatées par ces billets.

Nous pouvons concevoir deux manières de faire circuler les créances hypothécaires au moyen de titres négociables. La créance garantie peut être établie par acte authentique et ensuite représentée par lettres de change ou billets à ordre souscrits par l'emprunteur au profit du prêteur. Nous ne dirons que quelques mots de ce procédé, car ses inconvénients sont encore plus grands que ses avantages. Evidemment la créance primitive pourra circuler ainsi très facilement, surtout si on l'a divisée en billets de moindre valeur et c'est là un avantage de ce système, avantage qui d'ailleurs ne lui est pas spécial ; mais par contre, un très grave inconvénient résulte de ce fait, que le créancier originaire n'est pas complètement désarmé par la cession des valeurs commerciales. En effet, il a gardé la grosse de la constitution ou l'original en brevet, et pourra, par exemple, consentir la cession de cette obligation hypothécaire en accomplissant les formalités de l'art. 1690. Les endosseurs se trouveront alors évincés. Le créancier primitif peut encore donner mainlevée au débiteur primitif, il peut même produire à l'ordre sur l'immeuble et se faire délivrer un bordereau de collocation.

Le second procédé n'établit certes pas une pleine sécurité pour les endosseurs, mais du moins, ils sont à

couvert contre la fraude du créancier primitif que nous venons de signaler. L'acte duquel résulte l'hypothèque est lui-même rédigé devant un notaire sous forme d'un billet à ordre ; c'est donc le titre hypothécaire lui-même qui passe aux mains des différents cessionnaires.

La validité de cet acte a été contestée car il est évident que pour pouvoir ainsi circuler de main en main ce titre hypothécaire doit être rédigé en brevet. Or on a nié que la constitution d'hypothèque pût résulter d'un acte notarié en brevet. On se base dans cette théorie sur cette idée, que la règle générale pour les actes notariés c'est qu'ils doivent être reçus en minute ; cela résulte de la loi du 25 ventôse an 11. La loi ne fait que deux sortes d'exception pour : 1° les actes désignés individuellement par la loi sur le notariat (art. 20) ; 2° ceux qu'elle indique par cette formule générale « autres actes simples qui d'après les lois peuvent être délivrés en brevet ». La constitution d'hypothèque ne rentre dans aucune de ces deux catégories d'actes c'est donc qu'il doit être reçu en minute, toutefois le seul arrêt que nous ayons sur cette matière rejette cette théorie (1). « Attendu, dit cet arrêt, qu'aux termes de l'art. 2148 du code civil, le créancier qui requiert inscription, présente au conservateur l'original en brevet ou une expédition authentique du jugement ou de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque ; il résulte très clairement de cet article que la constitution de l'hypothèque conventionnelle

1. S. 2. 71-105.

peut être faite par original en brevet. » Nous sommes absolument de cet avis et l'argument nous semble irrésistible. L'inscription de l'hypothèque va rendre cette hypothèque opposable aux tiers, mais pour être opposable aux tiers, il faut d'abord qu'elle soit valable entre les parties, par conséquent le législateur en autorisant le conservateur à inscrire l'hypothèque sur la présentation de l'original en brevet, considère bien celle-ci comme valable malgré sa rédaction en brevet. La constitution d'hypothèque pourra donc résulter d'un billet à l'ordre, mais faut-il de plus que cet acte soit conforme en tout point aux prescriptions du code de commerce pour le billet à ordre, pour qu'il bénéficie des avantages de la théorie de l'endossement, ou devra-t-il simplement contenir la clause à ordre ?

En réalité la question revient à ceci : la clause à ordre, indépendamment de toute autre formalité, produit-elle ses effets au point de vue de l'endossement, même quand l'opération est civile ? Si toutes les formes de l'effet de commerce sont respectées la question ne saurait se poser, car la lettre de change est par elle-même un acte de commerce, et quant au billet à ordre, du moment qu'il est conforme aux prescriptions de l'article 188 du code de commerce, il n'y a pas à distinguer selon qu'il a un caractère civil ou commercial pour ce qui est relatif à sa circulation (Lyon-Caen et Renault, T. 2, 1297). La question ne se pose vraiment que pour un billet qui, ne remplissant pas les prescriptions de l'art. 188 du code de commerce pour le billet à ordre, contiendrait cependant la clause à ordre. Cette

clause produirait-elle dans ce cas tous les effets ordinaires ? La plupart des auteurs et la Cour de cassation admettent l'affirmative. La Cour de cassation motive ainsi sa jurisprudence. « Attendu que l'effet légal de la stipulation payable à ordre est de rendre l'obligation transmissible par l'endossement qui manifeste l'ordre du créancier, et que cette transmission s'accomplit à l'égard du débiteur cédé aussi bien qu'entre le cédant et le cessionnaire. Attendu qu'il n'y a aucune différence à faire à cet égard entre le débiteur d'une obligation civile et le débiteur d'un engagement commercial. Attendu en effet, que les dispositions des articles 1690 et 1691 du code civil ne sont pas d'ordre public ; que le contractant peut y déroger et qu'il y déroge virtuellement lorsque, s'obligeant à payer à l'ordre du créancier, le débiteur accepte par là même à l'avance pour seul propriétaire de la créance, celui qui sera porteur de cet ordre, et s'engage à payer à celui-ci, et à payer à lui seul, la somme promise sans aucune autre formalité que la présentation du titre et de l'ordre du créancier... » (1).

La théorie que la Cour de cassation consacre dans cet arrêt nous semble absolument juridique. Le principe c'est la liberté des conventions (Art. 1134 C. civ.). La clause à ordre dans un titre de créance qui n'est ni une lettre de change ni un billet à ordre est donc licite, puisqu'elle n'est contraire à aucune disposition d'ordre public. Les dispositions des articles 1690 et 1691 du

1. Cass. 8 mai 1878. D. 78. 1. 241

Code civil ne peuvent certainement pas avoir la prétention d'être d'ordre public. Cette clause à ordre étant permise par la loi il faut bien lui donner un sens ; or, il apparaît nettement que c'est précisément pour permettre la circulation de titre de créance par la voie de l'endossement que les parties ont inséré cette clause à ordre. On va donc manifestement contre la volonté des parties en refusant tout effet à cette clause. Il a été répondu à cet argument que la clause à ordre avait bien un certain effet mais que cet effet se trouvait limité entre les parties.

Celles-ci ont entendu faire circuler la créance par endossement soit, l'art. 1134 du code civil leur en donne le droit, mais le mode de transmission de l'art. 1690 étant exigé dans l'intérêt des tiers, les créances, même pourvues de la clause à ordre, ne seront transmises à l'égard des tiers que par les formalités de l'art. 1690. Nous ferons remarquer tout d'abord que l'endossement garantit bien plus les tiers que les formalités de l'art. 1690: La publicité qui résulte de l'endossement est beaucoup plus parfaite que celle organisée par l'art. 1690, puisque le titre porte la trace matérielle de l'endossement. Les dangers que nous avons signalés au sujet de la cession du code civil, n'existent donc plus ici, les tiers peuvent toujours se renseigner en demandant la production du titre.

Quant à dire que les parties n'ont pu, par leur simple volonté, échapper aux formalités de l'art. 1690 établies dans l'intérêt des tiers, il semble qu'il y a là une pétition de principe. En effet, les formalités de l'art. 1690

ne sont établies que pour les créances civiles ordinaires, normales pourrait-on dire, or, la clause à ordre que les parties ont pu valablement ajouter à la créance civile change la nature de l'obligation ; le débiteur, en vertu de la clause à ordre, s'engage envers une personne indéterminée. La transmission par endossement est précisément la cause de l'indétermination du créancier et les formalités de l'art. 1690, requises seulement pour la transmission des créances ordinaires dans lesquelles la personne du débiteur est indéterminée, ne sont plus obligatoires ici.

L'hypothèque pouvant être constituée en brevet et les créances civiles pouvant circuler par endossement en vertu de la clause à ordre, les créances hypothécaires ont donc toute la mobilité désirable. Pourtant il s'est trouvé des auteurs pour contester cette solution. Il résulte, dit-on, de l'essence même de l'endossement que ce mode de circulation n'a pas été créé pour servir à la transmission de l'hypothèque.

Nous avons vu que l'endossement peut très bien s'appliquer à des créances civiles, or, la cession de la créance emportant la cession des accessoires, les hypothèques doivent forcément se trouver transmises avec la créance. D'ailleurs, dans la théorie adverse que fera-t-on de l'hypothèque, si on admet que seule la créance se trouve transmise par endossement ? La règle *accessorium sequitur principale* serait en défaut. Bien plus, l'hypothèque garantit souvent des créances commerciales et dans ce cas elle se trouverait transmise avec la créance, tandis que la créance seule serait tran-

mise, si au contraire elle avait un caractère civil. Cette distinction entre la créance hypothécaire commerciale et la créance hypothécaire civile ne repose sur aucun argument sérieux, et de plus fait échec à l'art. 1692 du code civil. D'après cet article, la cession de la créance emporte la cession des accessoires, l'hypothèque doit donc suivre le sort de la créance garantie, peu importe la façon dont la créance a été transmise, l'article ne distingue pas.

On objecte encore à cette transmission des créances hypothécaires par les moyens du code de commerce, qu'elle fait obstacle au droit de purger que les art. 2181 et 2183 du code civil accordent à tout acquéreur. En effet, l'acquéreur qui veut purger doit faire les notifications exigées par l'art. 2183 aux domiciles élus par les créanciers dans leurs inscriptions, or, les endosseurs n'ont pas de domiciles élus par l'inscription qui ne contient que l'élection de domicile du créancier primitif. Cette objection n'est pas sérieuse, car l'art. 2183 exige seulement que l'acquéreur fasse les notifications aux différents domiciles élus, mais non à tous les créanciers.

Les endosseurs ne sont pas touchés par les notifications, c'est évident, mais l'acquéreur se conforme pleinement aux exigences de la loi en faisant ces notifications aux domiciles élus et pourra continuer valablement la procédure de purge.

D'ailleurs, le cessionnaire en vertu de l'art. 1690, n'est pas obligé pour faire valoir son droit de changer

le domicile élu dans l'inscription, l'art. 2152 dit seulement qu'il lui est « loisible. »

L'acquéreur fera dans ce cas les notifications aux domiciles élus et personne ne pourra exciper de nullité. Nous avons par là, répondu à une dernière objection qu'on fait encore à la validité des transmissions des créances hypothécaires par les procédés commerciaux ? On dit : le porteur de la créance revêtue de la clause à ordre ne peut changer le domicile élu, l'article 2152 s'y oppose ; seul le cessionnaire par acte authentique en a le droit. Comme nous le faisons remarquer plus haut, le changement de domicile élu est une simple faculté et non une obligation pour le créancier, mais, le porteur du billet à ordre, de même que le cessionnaire par acte sous seings privés, renonce implicitement à ce droit, en acceptant que la créance lui soit cédée par endossement ou par acte sous seings privés. Le créancier sait dans ce cas à quoi il s'expose, et rien ne s'oppose à ce qu'il renonce au droit de n'être pas touché par les notifications.

La circulation des créances hypothécaires par endossement ne rencontre donc aucune objection sérieuse au point de vue théorique.

Malheureusement ce système de l'endossement n'avait pas été organisé pour la transmission des créances hypothécaires. Il en résulte que son application à cette hypothèse donne lieu à de grandes difficultés, et que souvent même, il est d'un emploi dangereux pour les endosseurs.

Nous avons déjà vu que dans le cas où l'obligation

notariée qui constitue l'hypothèque ne porte pas trace de la mise en circulation des billets endossés, le créancier primitif pourrait produire à l'ordre même après la cession faite par endossement et, recevoir ainsi deux fois son paiement. Même lorsque le titre constitutif d'hypothèque est rédigé en brevet sous la forme d'un billet à ordre ou d'une lettre de change, il n'en reste pas moins certain que la situation du créancier primitif est absolument indépendante de celle du porteur.

Le conservateur des hypothèques ne peut connaître et ne doit connaître que le créancier primitif, seul inscrit. Sans doute, si le débiteur paye au créancier primitif après l'endossement, ce paiement ne pourra préjudicier aux porteurs qui conserveront la garantie résultant de l'hypothèque ; si le créancier a consenti la main levée de l'hypothèque les endosseurs ont le droit de méconnaître la radiation. Le débiteur savait que sa dette était constatée par un titre endossable et par suite s'était par là-même engagé à payer au porteur du titre au jour de l'échéance. S'il a payé au créancier primitif sans exiger la remise du titre, tant pis pour lui, il n'est pas libéré et la radiation qu'il a pu faire, en conséquence de la main-levée consentie par les créanciers primitifs, n'a aucune valeur ; les endosseurs peuvent n'en pas tenir compte, leurs intérêts dans cette hypothèse sont donc absolument sauvegardés.

Néanmoins les endosseurs ne sont pas à l'abri des conséquences facheuses de cette radiation.

Supposons que des tiers de bonne foi, postérieurement à la radiation, aient pris hypothèque sur l'immeu-

ble, la radiation pour eux produira son plein et entier effet. Le porteur du titre à ordre, au jour de la saisie, aura donc une hypothèque paralysée par celle des créanciers de bonne foi qui auront pris inscription après la radiation. Si le prix de l'immeuble est insuffisant, son recours contre le débiteur se réduit à une simple action personnelle, qui la plupart du temps ne sera qu'une ressource sans aucune valeur. On ne trouve donc en définitive qu'un remède très insuffisant et même très dangereux dans l'application des procédés commerciaux à la transmission des créances hypothécaires.

Ici se placerait tout naturellement une étude des sociétés de Crédit Foncier et de Banques foncières, mais ce sujet est trop vaste pour entreprendre de l'exposer en quelques lignes et trop en dehors de notre cadre pour que nous puissions lui consacrer de longs développements.

Si nous jetons maintenant un coup d'œil rétrospectif sur notre système hypothécaire envisagé au point de vue du crédit, nous ne pouvons que constater qu'il présente une organisation absolument néfaste. Veut-on constituer une hypothèque, des droits exorbitants arrêtent le débiteur et une insécurité parfaite éloigne les capitaux.

Si néanmoins les capitalistes se laissent attirer par l'attrait d'un gage d'une solidité apparente, ce n'est qu'avec méfiance et ne font crédit à l'immeuble que jusqu'à concurrence au plus des deux tiers de sa valeur.

Les agriculteurs ayant leur plus grande source de crédit dans leurs immeubles, il en résulte que l'agri-

culture souffre tout spécialement de ces défauts de notre système hypothécaire. Nous avons vu que la législation de Madagascar a évité en partie ces reproches mais elle est muette sur la circulation des créances hypothécaires. Pourtant, c'est là, selon nous, le côté le plus important de la question et c'est pour la transmission des créances hypothécaires, que les conséquences de la législation du code civil sont particulièrement fâcheuses.

Si lourde que puisse être la constitution d'une créance hypothécaire, il est facile de comprendre que le débiteur s'y résoudra très facilement, s'il a l'espoir que cette constitution est faite pour ainsi dire une fois pour toutes, grâce à la facilité avec laquelle cette créance pourra circuler. Si long que puisse paraître au créancier le terme que lui demande son débiteur, il se laissera néanmoins tenter s'il a l'espoir de pouvoir, dès le lendemain, céder sa créance sans difficulté, sans danger et sans frais. Le code civil est loin comme nous l'avons vu, de réaliser tous ces desiderata. Le crédit agricole est, nous le savons, un crédit à long terme et par suite, dans l'intérêt commun du créancier et du débiteur, il importe que le créancier puisse recouvrer son argent avant l'arrivée du terme. C'est donc tout spécialement sur ce point que doit porter la réforme de notre régime hypothécaire, quand on a comme objectif l'intérêt du crédit hypothécaire, et particulièrement l'intérêt du crédit agricole.

Les créances hypothécaires se traînent péniblement, malgré l'application que la jurisprudence a faite des

procédés commerciaux pour la circulation des titres fonciers; les effets de commerce au contraire, circulent avec toute la rapidité désirable, le crédit agricole étant en grande partie un crédit hypothécaire ceci nous explique suffisamment la supériorité du crédit commercial.

Il importe donc de donner au crédit hypothécaire toute la mobilité désirable. Le décret du 9 messidor an III a été inspiré par cette idée et si, pour des raisons que nous aurons à examiner, rien n'est resté dans le code civil de l'innovation introduite par ce décret, il n'en est pas moins vrai que c'est là, aujourd'hui encore, qu'on devrait aller puiser pour établir la mobilisation du crédit hypothécaire.

CHAPITRE III

Cédules hypothécaires

Décret du 9 messidor an III

Avant d'entrer dans l'explication technique de ce décret, il est bon de remarquer que le but visé n'est pas la mobilisation du sol, mais simplement la mobilisation du crédit hypothécaire ; la différence n'est pas seulement dans les mots. La mobilisation du sol c'est l'instabilité de la fortune immobilière, instabilité contraire à l'essence même de la propriété immobilière ; or il est nécessaire pour le crédit lui-même que la propriété immobilière soit assise sur des bases solides. Dans une société où la propriété des immeubles se déplacerait avec la même facilité que la propriété des meubles ; dans une société où l'on pourrait appliquer aux immeubles l'adage « en fait de meubles possession vaut titre », c'en serait bien vite fait du crédit public et on marcherait à grands pas vers la désorganisation.

Cette mobilité du sol entraînerait aussi la ruine de beaucoup de familles, en facilitant aux prodigues l'aliénation du patrimoine des ancêtres. Cette considération, qui est de beaucoup de poids pour certains auteurs n'est pas très sérieuse selon nous ; car, l'intérêt public n'exige pas que les immeubles restent toujours dans

les mêmes familles ; bien au contraire leur circulation ne peut que profiter à la richesse nationale.

De plus, les lois sont faites pour la majorité des citoyens et non pas uniquement dans le but de protéger les prodigues. Cette catégorie de citoyens est assez peu digne d'intérêt et, si on lui doit protection, ce n'est pas au préjudice de l'intérêt public. Cette objection ne saurait donc nous arrêter, mais la mobilisation du sol est vraiment chose dangereuse quand elle ébranle le fondement de la propriété immobilière ; aussi bien, ce n'est pas dans notre cadre d'entrer dans le fond de la question, il nous suffira d'indiquer que la mobilisation du crédit hypothécaire, dont nous allons étudier un essai dans le décret du 9 Messidor an III, est absolument indépendante de la mobilisation du sol. Bien plus, il est aisé de comprendre que dans l'intérêt même du crédit hypothécaire, il faut affermir la propriété aux mains du propriétaire au lieu de l'ébranler. En effet les capitalistes seront d'autant plus disposés à confier leurs capitaux aux propriétaires, que les titres de ces derniers seront plus solides. Ce que nous cherchons c'est donc seulement la mobilisation du crédit hypothécaire, la mobilisation des titres hypothécaires. Ce que nous allons étudier dans le décret de Messidor an III, c'est le parti qu'on pourrait tirer de son système pour assurer la circulation des créances hypothécaires, afin de permettre aux capitaux de se porter avec rapidité sur les points où leur présence est réclamée.

Le décret du 9 Messidor an III est allé demander à la théorie de l'hypothèque sur soi-même le moyen de fa-

ciliter le déplacement des capitaux affectés au crédit des immeubles. Le propriétaire d'un immeuble avait la faculté de prendre une hypothèque sur son propre bien, et pouvait se faire délivrer un titre foncier ou cédule qui, entrant dans la circulation, entraînait à sa suite le gage sur lequel il reposait. Ce titre une fois créé circulait par endossement.

Par ce système le propriétaire se créait, pour ainsi dire, un titre de crédit à lui-même et c'est son crédit, ainsi matérialisé sous la forme de la cédule, qu'il mettait en circulation avec affectation des immeubles lui appartenant. Voilà l'idée autour de laquelle ont tourné toutes les dispositions de ce décret de Messidor an III si décrié et qui n'a eu qu'un commencement d'exécution.

Quelques mots d'histoire sont nécessaires pour montrer tout ce que ce décret contenait de réformes excellentes, et pour expliquer les défauts du système hypothécaire qu'il organisait, système hypothécaire qui n'avait pas eu le temps d'être mûr, tant les événements marchaient vite à cette époque.

L'hypothèque de notre ancien droit avait conservé les deux caractères de l'hypothèque romaine ; la généralité et la clandestinité.

Le principe de la généralité était aussi étendu que possible. A l'origine, tous les actes constitutifs d'obligation, même sous seings privés, emportaient hypothèque générale sur tous les biens du débiteur ; plus tard, on exigea qu'ils fussent au moins revêtus du sceau du seigneur. Lors de l'ordonnance de Moulins,

les obligations constatées par acte notarié donnaient naissance à une hypothèque, à l'exclusion des actes sous seings privés. Cette ordonnance, obéissant à la logique, donna la même force aux jugements et arrêts. Dès lors, on put facilement tourner la difficulté et donner la même puissance aux actes sous seings privés qu'aux actes authentiques, par leur reconnaissance en justice. Poussant à l'extrême ce principe que les biens du débiteur sont le gage du créancier, notre ancien droit avait multiplié les hypothèques, et les créances chirographaires étaient pour ainsi dire l'exception. A raison du grand nombre des hypothèques qui grévaient ainsi les biens, le principe de la généralité était encore plus néfaste qu'en droit romain, car dans ce droit du moins, aucun acte n'emportait hypothèque *de plano* il fallait qu'elle fût expressément stipulée.

Générale dans le sens le plus étendu du mot, l'hypothèque était de plus occulte. Rien ne révélait son existence aux tiers et la fraude pouvait se donner libre cours. Seules quelques coutumes faisaient exception à la règle. La coutume de Bretagne, par le système de l'appropriance, établissait une certaine publicité. Quelques coutumes de Flandres (pays de nantissement, Vermandois, Picardie, Artois, Flandres, Hainault, Cambrésis), avaient gardé une empreinte plus profonde du droit Germanique. On y retrouve des traces de la formalité de l'ensaisinement ; les hypothèques comme tous les droits réels devaient être inscrites sur les registres publics. Malheureusement ces coutumes constituaient les seules exceptions au principe de la clan-

destinité. Le créancier n'avait donc aucun moyen de se rendre compte de la valeur réelle du gage qu'on lui offrait, et l'acquéreur pour purger, n'avait aucun moyen de faire connaître son contrat aux créanciers. Bien plus, à l'origine, les acquéreurs en vertu d'une vente volontaire, n'avaient aucun moyen pour débarrasser leur immeuble des hypothèques qui le grévaient, seules les ventes faites par autorité de justice purgeaient les immeubles après une procédure longue et coûteuse : c'était la procédure des Décrets Forcés, réglementée minutieusement par l'édit des Criées de 1551. Devant les exigences de la pratique, on en vint à étendre cette procédure aux aliénations volontaires. « L'acquéreur créait une dette imaginaire au profit d'un ami qui en donnait une contre lettre. En conséquence de cette obligation simulée, l'acquéreur de l'héritage se faisait faire par son ami un commandement pour payer et, sur le refus de cet ami, saisissait réellement l'immeuble sur l'acquéreur ; ensuite, on faisait les criées et le reste de la procédure comme dans le Décret Forcé jusqu'à l'adjudication » (1). Par ce moyen on obtenait l'affranchissement des immeubles mais au préjudice des créanciers du vendeur. « L'immeuble passait net à l'acquéreur mais le prix demeurait aux gens de justice » (2).

Colbert tenta en 1673 de faire échec au principe de

1. Ferrière, *Dict. de Prat.*, v° Decret volontaire.

2. Pougeard, *Explic. à l'appui du projet de loi sur la ref. hypot.*

la clandestinité ; un greffe fut même créé dans chaque présidial pour recevoir les oppositions qui donneraient sur les créanciers non opposants, un droit de préférence au jour de la réalisation du gage commun. Ces oppositions n'étaient en réalité que des inscriptions d'un genre particulier. Devant la résistance des Grands cet édit dut être rapporté dès 1674. Les grandes familles, dont les fortunes se trouvaient toutes plus ou moins atteintes par des hypothèques, opposèrent une résistance insurmontable et le Roi dut céder. On croyait aussi à cette époque, qu'il n'était pas bon pour le crédit public, de soulever le voile qui recouvrait la situation pécuniaire des particuliers. Un siècle plus tard, Daguessau qui fut cependant un savant jurisconsulte doublé d'un homme d'état éminent disait encore : « On a toujours cru que rien n'était plus contraire au bien et à l'avantage des familles, que de trop faire connaître l'état et la situation de fortune des particuliers ». En 1771 les Lettres de Ratification, tout en laissant subsister entièrement le principe de la clandestinité des hypothèques perfectionnèrent la procédure de purge du Décret Volontaire.

Le législateur de la Révolution se trouvait donc en face de ces deux principes absolument intacts : clandestinité et généralité des hypothèques.

Le décret du 9 Messidor an III n'apporta que de faibles restrictions au principe de la généralité. Pour la clarté de notre exposé sur les cédules hypothécaires qui nous intéressent tout particulièrement, nous allons

esquisser à grands traits le système hypothécaire organisé par ce décret.

L'hypothèque, dit l'art. 7, est volontaire ou forcée. L'hypothèque forcée c'est l'hypothèque judiciaire qui résulte d'un jugement de condamnation, d'un jugement de reconnaissance d'écrit privé ou d'une sentence arbitrale rendue exécutoire.

Quant à l'hypothèque volontaire, elle peut résulter d'un titre de créance quelconque pourvu qu'il soit fait par acte public ; l'hypothèque tacite est donc formellement proscrite. Les privilèges immobiliers que le Décret appelle hypothèques privilégiées de leur nom véritablement juridique sont aussi supprimés ; seuls subsistent le privilège de l'Etat pour la contribution foncière et le privilège du bailleur. Celui du vendeur lui-même est supprimé ; ce décret se trouve ainsi en avant de presque un siècle sur le code civil, puisque c'est seulement dans une loi récente étudiée plus haut, sur la propriété foncière à Madagascar, que les juristes français ont réussi à faire remplacer ce privilège par un simple droit hypothécaire.

Tous les privilèges établis par le code civil qui, nous l'avons vu, paralysent le crédit, étaient donc écartés par ce décret. L'hypothèque reste générale mais cependant il n'est pas absolument vrai de dire que ce décret ne touche pas au principe de la généralité. Sans doute, tous les biens du débiteur sont affectés à la garantie de la créance mais du moins, celle-ci doit être déterminée ; il n'y a plus d'hypothèque indéfinie dit l'article 16.

« En conséquence tout titre de créance doit en déterminer le montant, à défaut de quoi il ne peut conférer hypothèque ».

Au point de vue de la spécialité dans la créance, le législateur de l'an III était plus exigeant que celui du code civil et même que celui de 1889 puisque, outre le capital, l'inscription ne conservait les intérêts ou arrérages que pour une année courante et l'année échue. En restreignant l'effet de l'inscription quant à la durée, ce décret portait encore une atteinte au principe de la généralité absolue de l'hypothèque. Aux termes de l'art. 219, les inscriptions devaient être renouvelées au bout de 10 ans. Le code civil a pris cette disposition sans changement.

Ce décret introduisait aussi un principe nouveau en cette matière, celui de la solennité des aliénations immobilières. L'art. 100 disait : *« la loi ne reconnaît pareillement aucune expropriation de biens territoriaux faite verbalement ou par écrit privé, elles doivent être reçues devant les officiers publics à peine de nullité »*. Notons ici que le mot « expropriation » n'a pas le sens qu'on lui donne aujourd'hui. Expropriation signifie simplement aliénation, c'est ainsi d'ailleurs que le paragraphe 1 du chapitre 5 de ce décret est intitulé « de l'expropriation volontaire », deux mots qui aujourd'hui jureraient d'être ainsi accouplés. Donc toute aliénation devait être faite par acte authentique et de plus l'acquéreur, pour devenir propriétaire incommutable, devait : 1^o notifier et déposer une expédition de son contrat dans le mois de sa date à chaque bureau de la conserva-

tion des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens étaient situés ; 2° payer et acquitter dans le cours du mois suivant, toutes les créances hypothécaires et cédules du fait de son auteur ayant date antérieure, ou déposer leur montant à la caisse du receveur de district, en présence du conservateur, ou lui dûment appelé ; et en outre, faire l'avance de la radiation des inscriptions et cédules, sauf son recours. Faute de la première condition, les hypothèques consenties par le vendeur postérieurement au contrat étaient opposables à l'acquéreur, et faute de la seconde, les créanciers hypothécaires du chef du vendeur avaient le droit de méconnaître la vente et de poursuivre la réalisation de leur gage.

L'adjudication sur expropriation forcée transformait les droits réels hypothécaires en droits de préférence sur le prix. Cette dernière disposition a été conservée par le code civil qui n'a pas cru, au contraire, devoir consacrer le principe de la solennité des aliénations immobilières.

La loi du 23 mars 1855 elle-même n'y est pas revenue d'une façon absolue. Nous n'avons pas à examiner si la sécurité des conventions, résultant de la solennité des aliénations, est une compensation suffisante aux frais qu'elle entraîne pour les parties ; il y aurait évidemment là un moyen terme à établir entre l'intérêt des tiers et l'intérêt des parties. Quoiqu'il en soit, c'est un grand honneur pour le législateur de l'an III d'avoir osé introduire ce principe dans notre droit, alors même qu'il en aurait exagéré l'application.

Ce n'est pas non plus le moindre mérite du décret

de messidor que celui d'avoir introduit en France le principe de la publicité. Les fortunes françaises avaient subi un bouleversement épouvantable à la suite des événements qui accompagnèrent la chute de la royauté ; si les hypothèques de plus étaient restées occultes, c'en était fait complètement du crédit public. Tout acte emportant hypothèque devait être inscrit, et l'hypothèque n'avait d'existence et ne prenait rang que du jour de son inscription (Art. 22). Malheureusement une exception assez considérable était apportée dans ce même article à la règle que l'hypothèque ne prenait rang que du jour de son inscription ; tout acte constitutif d'hypothèque rétroagissait au jour de sa date, s'il était inscrit dans le mois. On comprend toutes les difficultés pratiques qui seraient résultées de cette disposition, le créancier hypothécaire, pour être sûr du rang de l'hypothèque qui lui était consentie, devant attendre au trentième jour et à la dernière heure. La porte restait donc encore entr'ouverte à la fraude. Malgré tout, le premier pas était fait et le principe de la publicité ne devait plus sortir de notre droit.

Les exceptions trop nombreuses, nous l'avons vu, paralysent encore les bons résultats qu'ils pourraient donner pour le crédit, mais elle ne peuvent tarder à disparaître. Devançant la législation de la métropole, la législation de Madagascar comme nous l'avons déjà expliqué les a supprimées.

Après cet exposé succinct du système hypothécaire établi par ce décret, nous pouvons aborder spécialement l'étude des cédules hypothécaires.

La réquisition de cédule elle-même n'était soumise à aucune règle spéciale et pouvait par conséquent, être faite par acte sous seings privée ou même par simple demande verbale.

Toutefois celui qui ne savait pas écrire ne pouvait requérir la cédule que par procuration spéciale et authentique (art. 42). La réquisition de cédule devait être précédée du dépôt de la déclaration foncière des biens du requérant, qui devait justifier de ce dépôt au conservateur (Art. 38) ; la loi du 9 messidor an III en déterminait les formes. Indiquons simplement qu'elle devait renfermer tous les renseignements nécessaires à l'individualisation du propriétaire et des biens. C'est ainsi qu'elle devait contenir notamment les noms, prénoms, âge, lieu de naissance, profession et domicile des propriétaires ; la valeur de chacun des biens en capital, revenus, la valeur marchande et le prix moyennant lequel le déclarant était devenu propriétaire. Celui-ci devait enfin indiquer l'origine de propriété des biens déclarés et fournir des renseignements sur l'origine et la date de son titre. La déclaration foncière était rédigée en triple expédition toutes trois visées par le conservateur. Elles étaient en outre attestées authentiquement par un notaire, comme provenant de propriétaire lui-même ou de personnes ayant pouvoir de les faire. Le conservateur donnait reconnaissance de l'expédition qui lui était laissée en dépôt ; une autre était déposée au greffe de la commune de la situation des biens à la disposition des tiers ; la troisième enfin, restait entre les mains du propriétaire. Obli-

gatoire dans un certain nombre de cas, notamment si le créancier hypothécaire l'exige, (art. 32 du décret) ; la déclaration foncière est encore, nous l'avons vu, le premier échelon de la procédure précédant la délivrance de la cédule.

Le défaut de déclaration foncière était une cause de nullité de la réquisition de la cédule et le conservateur était responsable de cette nullité. Rien n'était plus simple il est vrai, que de s'opposer dans ce cas à toute délivrance de cédule, et vraiment sa négligence eût été trop grave, s'il s'était mis pour cette raison en contravention avec la loi. Les cédules étaient en outre soumises à un droit d'enregistrement, le conservateur était encore responsable envers le trésor de l'acquittement de ce droit ; pour se couvrir on l'autorisait à faire consigner ce droit à l'avance (art. 40).

Ces deux dispositions ne pèsent pas en somme très lourdement sur le conservateur, il lui suffisait d'un peu d'ordre pour être à couvert. Nous n'en dirons pas autant de celle de l'art. 36 alinéa 2, « *le conservateur des hypothèques, chargé d'en faire la délivrance, (des cédules) est garant de la valeur capitale annoncée par la cédule et du montant des créances hypothécaires antérieures* ». Après avoir mis à la charge du conservateur une telle responsabilité la loi devait au moins lui donner le moyen d'apprécier la valeur des biens du requérant.

Statuant sur ce chef l'art. 43 dit : « *Afin de mettre le conservateur des hypothèques en état de juger de la propriété et de la valeur des biens du requérant, il est*

tenu de lui donner sur le champ communication sous récépissé : 1° des titres de propriétés, baux à loyers, à ferme, à emphythéose, derniers procès-verbaux d'estimation ou d'expertise et autres documents qui servent de base à la déclaration foncière; 2° de l'extrait du rôle de la contribution foncière, des biens du requérant justifiant du montant de leur cotisation et de celle de l'année courante ». Le conservateur pouvait en outre pour se renseigner, prendre communication de tous registres et tables servant à la perception des droits existants et de ceux supprimés par la Révolution. Armé de la sorte le conservateur avait le droit de contester la déclaration foncière. Remarquons en passant que le décret ne lui donnait que dix jours pour prendre parti; pour peu que les réquisitions de cédules fussent nombreuses, le conservateur se trouvait dans l'impossibilité de prendre une décision en connaissance de cause. Il eût été alors naturellement porté à contester la déclaration, mais nous verrons par la suite que cette détermination pouvait être très onéreuse pour lui. Ce délai était donc manifestement trop court.

Sans doute, il était de l'intérêt du propriétaire qui avait besoin d'argent que la délivrance de la cédule se fît le plus rapidement possible, mais c'était trop exiger du conservateur, que de vouloir que dans le délai de dix jours, il pût se rendre compte de la validité du titre de propriété du requérant et de la valeur de l'immeuble.

Dans l'état actuel de notre droit, il est des cas dans lesquels plusieurs mois seraient nécessaires pour

débrouiller l'origine de propriété et déterminer d'une façon certaine le véritable propriétaire. Il est vrai qu'avec le système de la solennité des aliénations, organisé par le décret de Messidor, les recherches étaient facilitées. Les notifications aux créanciers hypothécaires fixaient en outre définitivement la propriété, et le conservateur avait là un moyen commode de se renseigner. Malheureusement cette mesure était encore toute nouvelle dans notre droit et ses bons effets n'avaient pas encore eu le temps de se faire sentir. Il était bien difficile en somme, au milieu du désarroi général, conséquence du changement de législation, de pouvoir se faire une religion sur la validité du titre de propriétaire que prenait le requérant à l'égard des biens qu'il voulait faire céder. Le conservateur se trouvait donc presque toujours dans la nécessité de refuser la délivrance de la cédule, faute par le requérant de pouvoir justifier sa propriété. Refuser la délivrance de la cédule, c'est là tout ce que pouvait le conservateur qui n'était point juge de la propriété. Nous verrons que dans la plupart des législations hypothécaires d'origine germanique, le conservateur est en même temps un juge; nous n'avons pas à examiner si c'est là une supériorité sur le système du décret de Messidor. Quoi qu'il en soit, le refus du conservateur arrête momentanément toute la marche de la procédure. Impossible de passer outre.

Le requérant doit dégager la responsabilité du conservateur et apporter des preuves irréfutables de sa

qualité de propriétaire. Trois moyens lui sont donnés pour obtenir ce résultat. « *Il (le requérant) sera tenu, dit l'article 47, de rapporter au conservateur des hypothèques, pour mettre à couvert sa responsabilité, un certificat en papier timbré signé du Corps municipal de la situation des biens, justifiant qu'on le reconnaît publiquement pour en être le propriétaire* ». En somme, c'est un certificat de notoriété dressé par le corps municipal. C'est là une véritable inconséquence de la part du législateur de l'an III. La propriété du requérant est une propriété douteuse puisque le conservateur lui refuse la délivrance de la cédule ; le conservateur homme rompu aux questions de propriété, devant la responsabilité qu'entraînait sa décision, n'a pas osé se prononcer et c'est le Corps municipal qui, par un simple acte de notoriété, va tirer tout le monde d'embarras.

Certainement si le décret avait eu le temps de passer dans la pratique, le marché des capitaux ne se serait pas ouvert bien grand pour les requérants qui auraient eu leur titre de propriété établi par ce procédé renouvelé des législations primitives. Les cédules délivrées à la suite de cette procédure n'auraient certainement pas conféré un grand crédit au porteur. La responsabilité du corps municipal n'était engagée en aucune façon ; ce droit de délivrer les certificats aurait donc eu, surtout à cette époque où les passions étaient soulevées par le ferment révolutionnaire, les plus fâcheuses conséquences. C'était en outre absolument contraire aux principes mêmes de la Révolution, que de permet-

tre à un corps politique de s'ingérer dans une matière d'ordre purement judiciaire.

C'était seulement, faute de pouvoir rapporter ce certificat, que l'article 47 permettait au conservateur de passer outre à la délivrance des cédules, sous l'obligation pour le requérant de rapporter caution hypothécaire jusqu'à concurrence de la valeur capitale des biens dont la propriété était douteuse.

En pratique ce deuxième moyen n'aurait pas été très commode, car le but de la réquisition de cédule est de procurer du crédit au propriétaire et, pour arriver à ce résultat, on lui demande précisément de fournir une caution hypothécaire, qu'il ne pourra évidemment trouver que s'il a déjà du crédit. Faute de pouvoir se faire délivrer un acte de notoriété ou de se procurer une caution hypothécaire, le requérant n'avait plus qu'une ressource : s'adresser au tribunal de district. Jusqu'à la décision de ce tribunal la marche de la procédure était arrêtée.

Certainement nous n'avons pas l'intention de critiquer la charge qui incombait au propriétaire de justifier sa propriété ; rien n'est plus logique : Vous offrez un immeuble en garantie du compte que vous ouvrez sur vous même, il est juste que vous fassiez la preuve de votre droit de propriété sur cet immeuble. Ce principe admis, nous estimons que le législateur de l'an III a donné au propriétaire pour faire cette preuve des moyens défectueux et tout à fait onéreux.

Le conservateur peut encore opposer son veto à raison du *forcement* de la valeur des biens dans la dé-

claration foncière. Dans ce cas, le débat est vidé par expert. Aucune condition spéciale n'est exigée pour être expert ; il suffit simplement de n'être ni parent, ni allié des parties jusqu'au quatrième degré et de n'être pas à leurs gages. Ici une note qui révèle l'époque à laquelle ce décret a été rendu : la formalité du serment est abrogée. Dans un intérêt pratique, aucune réclamation n'est possible après la clôture de procès-verbal d'expertise.

Le requérant cédule nomme un expert et le conservateur un autre. Cette nomination doit résulter de la déclaration d'après laquelle le conservateur refuse la délivrance de la cédule pour forcement de valeur (art. 54). Le requérant est chargé de conduire la marche de l'expertise et de mettre le conservateur au courant ; la loi a pensé qu'elle ne pouvait s'en remettre à de meilleures mains du soin de faire activer la marche de la procédure, le requérant cédule devant être particulièrement pressé de voir terminer un débat qui chaque jour lui coûte davantage ; en cas de partage d'opinion les experts nomment un tiers expert.

Qu'il y ait eu partage d'opinion ou accord entre les experts, le procès-verbal d'expertise, qu'il soit l'œuvre des deux premiers experts ou du tiers expert, doit être rédigé en triple minute.

La première doit être déposée entre les mains du secrétaire greffier de la commune qui en donne reconnaissance, une autre est déposée dans le délai de trois jours entre les mains du conservateur qui doit la joindre à la déclaration foncière, la troisième minute,

enfin, est remise au requérant cédule ; elle porte la mention du dépôt de la deuxième minute entre les mains du conservateur. Voyons maintenant d'après quels principes les experts devaient opérer.

A titre seulement d'indication et non comme mesure impérative, l'art. 49 conseille aux experts de baser leurs décisions sur le prix de location et le prix de vente. Ils doivent se poser ces deux questions ; combien telle chose serait-elle vendue ? La loi donne encore des conseils de prudence aux experts, et les avertit de ne tenir compte que dans une certaine mesure des contrats de louage et des contrats de vente, à raison de la fraude dont ils sont susceptibles.

Les experts doivent estimer les biens d'après leur valeur réelle, c'est-à-dire diminués de toutes les charges qui les grèvent. Quant aux moyens à employer pour éclairer leur religion, le décret les laisse absolument libres. Le requérant cédula devra confier aux experts sous récépissé, une expédition des déclarations foncières et tous autres titres, papiers et documents nécessaires. Sur les lieux, les experts peuvent se faire donner tous les renseignements qu'ils désireront par les citoyens qu'ils jugeraient dignes de foi, et c'est en leur âme et conscience qu'ils décideront quel compte ils doivent tenir des renseignements acquis. Dans le cas où l'expertise aurait été viciée, le conservateur ne sera pas admis à réclamer, s'il a assisté à l'opération de l'expertise et en a signé le procès-verbal sans réclamation motivée ; dans le cas contraire, il pourra rejeter l'expertise et en exiger une nouvelle. Dans le cas où

il y aurait des contestations elles seront vidées sommairement et sans frais, par le juge de paix de l'arrondissement ou le bureau de conservation des hypothèques est établi. Toute difficulté cessant, le rapport rédigé est disposé selon les règles énoncées plus haut et on peut passer à la délivrance de la cédule.

Avant d'arriver à ce point de notre étude, quelques réflexions s'imposent sur la procédure tendant à l'établissement de la cédule. Dans l'intérêt des tiers, il était bon que la valeur des biens du requérant cédule fût librement discutée. Le conservateur répondant de cette valeur à l'égard des porteurs de cédules, devait avoir le droit de contredire l'estimation faite par le propriétaire. Dans de telles conditions il semble que le procédé de l'expertise s'imposait. Pourtant cette expertise était une procédure onéreuse pour les deux parties et profondément fâcheuse pour le crédit. En pratique que serait-il arrivé ? Le conservateur aurait toujours contredit l'évaluation du propriétaire ; il se serait alors trouvé responsable du dépôt de deniers que le requérant cédule devait opérer avant la nomination de son expert (art. 58)

Supposons maintenant que l'expertise définitive se trouve au-dessous de la valeur portée en la déclaration foncière, tous les frais auxquels elle a donné lieu seront à la charge du requérant. En fait, le propriétaire pensant influencer sur l'évaluation du conservateur aurait été presque toujours tenté d'exagérer la valeur de ses biens ; dans ce cas les frais d'expertise auraient lourdement pesé sur lui, ce qui ne pouvait améliorer sa

situation. Rien n'est plus illogique que de grever ainsi le patrimoine de celui qui précisément cherche dans le crédit un moyen de remettre ses affaires en état.

Si au contraire, l'expertise se trouvait être de la valeur portée en la déclaration foncière, le requérant cédula était déchargé de tous frais. Le quart était supporté par le conservateur et les 3/4 par le trésor public. Le conservateur était ainsi intéressé à ne pas demander une expertise à la légère. Néanmoins, il est facile de comprendre que presque toujours les frais de l'expertise seraient demeurés au compte du requérant cédula. En effet, lui seul était chargé de faire une évaluation ; le conservateur n'avait pas d'estimation à faire, il lui suffisait de déclarer celle du propriétaire exagérée. La situation de ce dernier était donc au point de vue des frais, de beaucoup plus mauvaise que celle du conservateur. Le propriétaire disait par exemple : j'estime que mes biens valent 50.000 francs le conservateur contredisait cette évaluation. A la suite de l'expertise, on trouvait que le propriétaire avait majoré seulement de 500 francs, les biens étant estimés 49.500 francs, il semble que c'était faire payer bien cher au propriétaire sa légère erreur que de mettre pour cela tous les frais d'expertise à son compte. Il était peut-être de la bonne foi la plus complète ; cette légère majoration était sans doute le résultat de sa qualité de juge et partie aux débats. Par excès de prudence, il avait peut-être même déclaré une valeur inférieure à celle qu'en son âme et conscience il croyait être la vraie.

En un mot le propriétaire se serait presque toujours trompé, étant donné qu'il devait faire une appréciation nette, tandis que le conservateur pouvait se contenter de rester dans le vague.

La conséquence est que peu à peu on aurait fini par considérer, que les frais d'expertise étaient de droit à la charge du propriétaire. Les conservateurs auraient eu ainsi une arme redoutable pour imposer leur volonté au requérant cédule.

Très probablement les choses se seraient alors passées de la manière suivante : le conservateur aurait refusé la délivrance de la cédule pour forcement de la valeur ; le propriétaire, plutôt que de risquer de supporter les frais d'une expertise qui pouvait durer assez longtemps, serait allé trouver le conservateur des hypothèques, qui lui aurait fait savoir au dessous de quelle sommes l'évaluation ne serait pas refusée. Le propriétaire aurait fait alors une nouvelle évaluation en ce sens. Peu à peu, les conservateurs prenant toujours le même criterium et les mêmes règles pour arrêter la valeur des biens, il se serait créé une sorte de coutume que les propriétaires auraient été obligés de subir, désarmés qu'ils étaient devant les exigences des conservateurs, et poussés aussi sans doute, par le désir de se procurer rapidement de l'argent. Evidemment le chiffre ordinaire des taxations aurait été bien au dessous de la valeur réelle des immeubles, les conservateurs étant les maîtres de la situation par la menace d'une expertise longue et ruineuse.

En définitive, si le propriétaire faisait une déclara-

tion à peu près exacte de la valeur de ses biens, les frais d'expertise grevaient son crédit, si cette déclaration, conforme aux exigences du conservateur, était au-dessous de la valeur des immeubles, la différence entre la valeur déclarée et la valeur réelle était soustraite au crédit du propriétaire. Ajoutons à cela, que la faculté de prendre hypothèque sur lui-même était restreinte pour le propriétaire aux trois quarts de la valeur de ses biens, et l'on voit, qu'en somme, le crédit donné par les crédules ne dépassait pas la moitié de la valeur des biens.

Les cédules ainsi constituées étaient certainement un gage sérieux, mais ce que le crédit hypothécaire gagnait en solidité il le perdait en étendue. C'est évidemment une excellente chose que d'affermir le crédit; les prêteurs sont particulièrement favorisés par cette mesure, mais les emprunteurs ne sont qu'à demi satisfaits, car on immobilise une partie de leur patrimoine. Il y avait donc un défaut grave dans l'établissement des cédules, puisque le propriétaire d'un immeuble de 50,000 fr. ne pouvait guère le cédule pour plus de 25,000 fr. ce défaut, selon nous, réside dans l'expertise, conséquence de la responsabilité des conservateurs.

On nous dira sans doute, que pour empêcher les cédules de tomber dans le discrédit des assignats par exemple, il fallait bien qu'elles fussent assises sur des bases solides et que le conservateur, garant de la valeur exprimée dans la déclaration foncière, devait pouvoir contredire l'évaluation contenue dans ladite déclai-

ration. L'expertise se présentait alors comme le seul moyen de trancher le différend entre le conservateur et le propriétaire.

Ce point de départ admis, il est certain qu'on est obligé d'aller jusqu'au bout, mais ce que précisément nous contestons c'est le point de départ. Nous ne croyons pas qu'il fût nécessaire de rendre le conservateur garant de la valeur des biens cédulés, et c'est là l'erreur du conservateur de l'an III de l'avoir cru. La sécurité du gage est la base du crédit, c'est évident, mais on oublie trop que la confiance est aussi un élément essentiel du crédit ; Or la confiance est un élément d'ordre purement moral, et lorsqu'on prétend la réglementer, la fractionner en parcelles comme on divise un champ, et en attribuer ensuite un lot à chaque individu, en vertu de dispositions fixes et invariables, on porte atteinte aux plus strictes lois du bon sens.

Quoiqu'on fasse, on ne pourra donc jamais distribuer des parts de crédit de même qu'on distribue des parts de butin ; il y aura toujours cet élément variable, la confiance, qui rendra les parts inégales selon la personnalité du crédit et même du créancier. Dès lors, pourquoi vouloir enserrer en des limites déterminées une chose qui par sa nature n'est susceptible d'aucune mesure. Le propriétaire aurait dû avoir la liberté de créer autant de cédules qu'il lui aurait plu, et par suite on n'aurait laissé aucune responsabilité au conservateur. Le crédit du propriétaire n'aurait pu que gagner à ces dispositions. La volonté des prêteurs seule, aurait ainsi déterminé la limite du crédit des immeubles. Ren-

seigné sur le nombre des cédules qui grevaient antérieurement le bien, c'est en connaissance de cause que le capitaliste aurait accepté la garantie résultant de la cédule offerte par le propriétaire.

Rien n'était plus simple, et il était tout naturel de laisser les prêteurs seuls juges du crédit qu'ils croyaient devoir accorder aux biens du propriétaire. Par là, on aurait évité tous les inconvénients et les frais de l'expertise, on serait de plus resté dans la véritable conception du crédit.

L'hypothèque sur lui-même ne constituait au reste pour le propriétaire, qu'une des diverses manières de conférer volontairement hypothèque comme le dit l'article 36; concurremment avec les cédules, il pouvait y avoir des hypothèques ordinaires grevant les biens du débiteur. Si leur inscription était antérieure à la réquisition des cédules, elles diminuaient d'autant la valeur d'après laquelle les cédules devaient être établies.

On pouvait très bien concevoir aussi, étant données les règles étroites qui présidaient à l'établissement des cédules, que le propriétaire aurait trouvé des créanciers qui lui auraient prêté sur une simple hypothèque, inscrite postérieurement à la réquisition des cédules. Celle-ci, en effet, n'auraient certainement pas absorbé tout le crédit de l'immeuble. Le crédit hypothécaire eût été ainsi divisé en deux parties; d'un côté les cédules soumises à des règles étroites, auraient présenté une sécurité parfaite au prêteur, de l'autre les hypothèques proprement dites ne lui auraient procuré qu'une garantie secondaire. Il y aurait donc eu deux sortes de

crédit hypothécaire l'un assis sur des bases solides, l'autre incertain, eût été comme un crédit de second ordre. La supériorité du premier eût été encore augmentée par la libre circulation des cédules. Nous savons déjà en effet que les cédules se transmettaient par endossement, réalisant en cela un grand progrès, tandis qu'on avait suivi les anciens errements pour la transmission des hypothèques proprement dites.

Cette division du système hypothécaire était absolument défectueuse. Il fallait accepter le principe de l'hypothèque sur soi-même, avec toutes ses conséquences et le consacrer d'une façon définitive à l'exclusion de toute autre ; laisser subsister l'ancien système hypothécaire à côté, c'était montrer le peu de foi qu'on avait dans le principe nouveau et donner de la hardiesse à ses détracteurs. Quand nous examinerons les causes de l'échec définitif en France du système de l'hypothèque sur soi-même, nous verrons que ce dédoublement du régime hypothécaire y entre pour une bonne part. La même cause a produit le même résultat dans les lois prussiennes de 1872.

Ces lois sur lesquelles nous aurons à revenir s'inspirent du décret de messidor an III ; elles établissent aussi deux sortes de garanties hypothécaires, les bons hypothécaires et les bons fonciers.

Toutes deux jouissaient du même procédé de transmission, mais les bons hypothécaires ont supplanté presque complètement les bons fonciers bien que ceux-ci subsistent encore légalement. C'était là une conséquence nécessaire. Le système hypothécaire donne lieu

à des situations assez difficiles par elles-mêmes, sans qu'il soit besoin de les compliquer par l'accouplement de deux théories distinctes. Il en résulte que la pratique se décide pour l'une d'elles et que l'autre doit succomber. Si l'on considère qu'un système est bon, il faut l'accepter avec toutes ses conséquences logiques et s'y tenir, il est mauvais il est plus simple de le rejeter.

Ceci nous explique l'échec des bons fonciers en Prusse comme l'échec des cédules hypothécaires en France.

Toutes les exigences du décret relativement à l'établissement de la cédule sont remplies ; le conservateur ne conteste plus la propriété du requérant et si une expertise a été nécessaire pour déterminer la valeur de ces biens, elle est terminée ; rien ne s'oppose donc plus à la délivrance de la cédule ; voyons dans quelles conditions et de quelle façon cette formalité va s'opérer.

Le conservateur procède d'abord à l'expédition des cédules. Ces expéditions doivent être conformes au modèle ci annexé :

SOUCHE ORIGINALE	CÉDULE HYPOTHÉCAIRE	Double souche
Cédule de Requête le l'an. . . n°. f°. . du registre Départ. d' district d' Arrondiss. d' . . . Canton d' Commune d' délivrée le. . . . l'an. . . . n° . . f°. . . du registre .	De. . . livres. . . . Requête le. . . . l'an. . n° . . f°. . . . du registre. . . . Département d. . . . district d. arrondissement d. canton d. Commune d. Délivré le. . . . l'an. . n°. . f°. . . . du registre.	Même mo- dèle que pour le talon ori- ginal.
Payable le. . . . l'an. . . souscrite par âgé de demeurant à . . . propriétaire de biens territoriaux . . . dans l'. commune. fr. . de valeur . capital de	Au . . l'an. . préfix, je soussigné âgé de demeurant à . . . m'oblige de payer à ce domicile, sur la valeur de mes biens territoriaux à l'ordre du citoyen dé- nommé au dos la somme de . . . en monnaie correspondante au marc d'ar- gent fin, valeur reçue de la même ma- nière. A. . . ce. . . l'an de la Répu- blique Française une et indivisible. Signature du débiteur).	Cédule Hypothécaire
Signature du débiteur Signature du conservateur	Je soussigné. . . conservateur des hyp. de l'arrond. de. au bureau de. . certifie sur ma responsabilité : 1° que l. . . . citoyen. . . a souscrit en ma présence la cédule ci-dessus de la somme de. . . payable le 2° qu'est propriétaire dans la commune ; 3° que ces biens sont cotisés à. . . . de contribution foncière par an ; 4° qu'ils ont une valeur capi- tale de. . . . suivant sa déclaration foncière de. . . . 5° que les hypothè- ques inscrites sur ces biens ayant une date antérieure à la réquisition de cé- dule ci-dessus sont de la somme de. . faisant avec ladite cédule celle de. . . En sorte que lesdits biens offrent une valeur libre de. . . . A . . le . . l'an de la République Française une et indivisible. Inscrit le. . . audit an n°. . f°. . du registre.	
(Signature du dé- biteur et du con- servateur).	(Signature du conservateur). Enregistré à. . . le l'an. . . n°. . f°. . Reçu (Signature du préposé).	Signature du débiteur et du conservateur.

idito

Elles sont toutes signées par le requérant ou son fondé de pouvoir et par le conservateur des hypothèques aux cinq endroits désignés par le modèle. Aussitôt après, le conservateur doit les mentionner sur un registre à ce spécialement destiné ; « *il sera tenu par le conservateur registre des cédules par lui expédiées* » dit l'article 82. Cette inscription au registre devra précéder la délivrance des cédules. La raison d'être de cette disposition s'explique fort bien dans une législation qui consacrait le principe de la publicité des hypothèques. La cédula n'était à tout prendre, qu'une hypothèque d'une certaine espèce, qui diminuait la valeur de l'immeuble sur lequel elle était inscrite ; il était donc absolument nécessaire, pour renseigner les tiers, que l'existence des cédules fût portée à leur connaissance même avant la délivrance.

On peut remarquer que, dans le cas où il n'y a pas de difficultés pour la délivrance de la cédula, cette mention des cédules expédiée sur un registre spécial constitue une publicité plus large que celle organisée par ce même décret pour les hypothèques ordinaires. En effet, l'acte de réquisition est aux cédules ce que l'acte constitutif est aux hypothèques, puisque la cédula prend rang du jour de l'acte de réquisition et l'hypothèque du jour de sa constitution, si elle est inscrite dans le délai exigé par l'article 22. Or, nous avons vu que si l'acte constitutif devait être un acte authentique, il n'était cependant soumis à aucune publicité (Art. 17) ; au contraire, la réquisition des cédules était portée à la connaissance des tiers, l'article 82 déclara-

rant en effet qu'il serait tenu registre des réquisitions de cédulés. Les tiers se trouvaient donc absolument garantis contre toute surprise de la part des cédulés, puisque la cédulés ne pouvait avoir effet avant sa réquisition, et que sa réquisition était indiquée sur un registre qu'on pouvait consulter au bureau du conservateur. Qu'importe que la réquisition ait été faite par acte sous seings privés ou même verbalement, si elle est ensuite authentiquement révélée par l'intermédiaire du conservateur.

Il y avait donc un défaut de concordance entre la publicité de la cédulés et celle de l'hypothèque. Il ne faut pas trop en vouloir au législateur de l'an III; il avait à consacrer un principe absolument nouveau et il ne faut pas s'étonner s'il l'a fait avec trop d'imprévoyance. Au reste, la publicité des hypothèques, si imparfaite fût-elle, était encore bien préférable à la clandestinité absolue qui régnait dans l'ancien droit.

La rétroactivité de la cédulés au jour de sa réquisition n'allait pas non plus sans de graves inconvénients pour le crédit. On peut poser en principe que, du jour où le propriétaire aura fait sa réquisition de cédulés, il lui sera impossible de trouver du crédit. En effet, de ce jour, on peut considérer la cédulés comme établie sous condition suspensive. Si la condition s'accomplit, la cédulés vaut du jour de sa réquisition, si la condition est défaillie la cédulés disparaît. Le capitaliste auquel le propriétaire a offert une hypothèque en garantie d'un prêt, a donc tout à craindre de l'éventualité d'une délivrance de cédulés, car elle absorberait les $\frac{3}{4}$ de la valeur

des biens du propriétaire. L'hypothèque qui aurait pu lui être consentie n'offrirait alors qu'une garantie illusoire, primée qu'elle serait par la cédule. Dans ces conditions, le propriétaire aurait trouvé bien difficilement des prêteurs sur simple hypothèque, après la réquisition des cédules. Pendant toute la durée de la procédure, depuis la réquisition des cédules jusqu'à leur délivrance, il aurait été absolument privé de ce crédit. Nous avons vu que le conservateur était en droit d'exiger que le propriétaire fit la preuve de son droit de propriété, et qu'ensuite il pouvait demander une expertise pour déterminer la valeur de ses biens or, généralement l'agriculteur ne se résout à emprunter qu'à la dernière extrémité, espérant chaque jour sortir d'embarras sans avoir besoin de recourir à un emprunt. Très pressé d'argent et obligé d'attendre peut-être plusieurs années avant d'en trouver, dans quelle situation jusque-là va se trouver le propriétaire? Le législateur de l'an III n'avait certainement pas vu ces conséquences fâcheuses de son système en établissant l'expertise.

Quoiqu'il en soit, les tiers de leur côté n'avaient rien à craindre des cédules, puisqu'elles étaient révélées dès qu'elles avaient un embryon d'existence. Nous savons déjà qu'il n'en était pas de même pour les hypothèques ordinaires, qui pouvaient n'être rendues publiques qu'un mois après leur naissance. Les porteurs de cédule eux-mêmes n'étaient pas à l'abri de la rétroactivité de l'inscription hypothécaire prise dans le mois de la constitution ; toutefois, l'art. 79 disant que la cédule confère sur les biens du requérant hypothèque à

la date de sa réquisition, il pouvait y avoir conflit avec l'article 22 qui de son côté déclare, que l'hypothèque inscrite dans le mois existe et a rang du jour de sa constitution. Comment aurait-on concilié ces deux dispositions en l'absence d'un texte ? Nous n'avons pas à résoudre la question, les art. 78 et 80 ont prévu la difficulté et l'ont tranchée ou plutôt écartée. L'art. 78 n'autorise le conservateur à délivrer les cédules qu'après un mois du jour de la réquisition à peine d'en répondre.

Grâce à cette disposition tous les conflits possibles entre la cédule et l'hypothèque se résolvaient par le simple jeu des principes. Si on avait permis au conservateur de délivrer la cédule moins d'un mois après la réquisition, il eût été vraiment impossible de concilier les art. 22 et 79, tous les deux étant aussi formels l'un que l'autre ; l'un voulant que la cédule remonte au jour de la réquisition, et l'autre que l'hypothèque inscrite dans le mois remonte au jour de sa constitution. Grâce à cette interdiction formulée par l'art. 78 toutes les hypothèses reçoivent une solution logique et l'on évite toute contradiction.

Supposons que, lors de la délivrance, une hypothèque ait été inscrite *in medio tempore*, (c'est-à-dire entre la réquisition et la délivrance de la cédule), qu'elle va être l'effet de cette inscription à l'égard de la cédule ? Plusieurs hypothèses peuvent se présenter. La constitution de l'hypothèque, de même que l'inscription, peut elle aussi, être postérieure à la réquisition de la cédule. Dans ce cas aucune difficulté ; la cédule remontant au

jour de sa réquisition, et l'hypothèque ne pouvant avoir aucun effet avant sa constitution, il est certain que la cédule écartera l'hypothèque. Il peut arriver au contraire que la constitution de l'hypothèque soit antérieure à la réquisition des cédules, alors une sous-distinction s'impose : ou bien l'inscription a eu lieu dans le mois, et l'hypothèque primera la cédule; ou bien l'inscription a été faite plus d'un mois après la constitution de l'hypothèque, et alors l'hypothèque, ne prenant rang que du jour de son inscription, passera après la cédule.

Il peut se faire aussi, qu'aucune hypothèque n'ait été inscrite entre la réquisition et la délivrance de la cédule. C'est l'hypothèse la plus simple ; car, l'effet rétroactif de l'inscription ne pouvant excéder un mois on est certain, trente jours après la réquisition de la cédule, qu'aucune hypothèque ne peut avoir d'effet antérieurement à la réquisition de la cédule.

Il en résulte que, trente jours après la réquisition des cédules, la valeur sur laquelle seront délivrées ces cédules, n'est plus susceptible d'être enlèvement par aucune hypothèque. C'est là d'ailleurs une des principales raisons qui ont inspiré cette disposition. Il était en effet de la plus grande importance, que la valeur de l'immeuble fût déterminée d'une façon certaine, au jour de la délivrance de la cédule. L'article 36 ne permet au propriétaire de prendre des cédules, que jusqu'à concurrence des $\frac{3}{4}$ de la valeur capitale ou prix vénal de ses biens désignés dans la cédule, y compris le montant des hypothèques dont ils sont déjà grevés

et l'article 80 rend le conservateur responsable de l'exécution de cette disposition ; il fallait donc l'autoriser à ne délivrer la cédule, qu'au jour où aucune hypothèque ne pouvait plus être utilement inscrite. Le conservateur, tenu de veiller à ce que la valeur des cédules, ajoutée à celle des inscriptions donnant une hypothèque antérieure, ne puisse excéder les $\frac{3}{4}$ de la valeur des biens qui en étaient l'objet, était forcément obligé, pour délivrer les cédules, d'attendre la date, passée laquelle aucune inscription d'hypothèque préférable aux cédules, n'était à craindre. Nous l'avons expliqué, l'inscription d'une hypothèque ne pouvait rétroagir au-delà d'un mois ; voilà pourquoi l'article 78 ordonnait que : « *Soit qu'il y ait eu ou non expertise, les cédules hypothécaires ne pourraient être délivrées par le conservateur, qu'après un mois du jour de la réquisition à peine d'en répondre* ». Cette responsabilité, édictée par la fin de notre article, n'ajoutait rien à celle prononcée par l'article 80 ; car il est évident, que le fait de délivrer la cédule moins d'un mois après la réquisition, n'engageait la responsabilité du conservateur, qu'autant qu'*in medio tempore*, des hypothèques se seraient révélées, c'est-à-dire qu'autant que « la somme des cédules, ajoutée aux hypothèques antérieures, aurait excédé les $\frac{3}{4}$ de la valeur des biens qui en étaient l'objet ».

Supposons que les conservateurs n'aient pas tenu compte de cette double défense : de quelle nature était leur responsabilité ?

Il ne saurait être question évidemment, de respon-

sabilité pénale ; car il n'y a pas de peine sans texte. Or les art. 78 et 80 ne précisent pas à ce sujet, et disent simplement que le conservateur sera tenu « à peine d'en répondre », la responsabilité du conservateur n'était donc qu'une responsabilité civile. C'était d'ailleurs la seule qui importait en cette matière ; les tiers préférant évidemment avoir une action contre les conservateurs pour se faire rembourser, que d'avoir la simple faculté de les faire emprisonner. Les sanctions pénales en matière de crédit n'ont jamais rien valu.

Dans quels cas cette responsabilité va-t-elle se présenter ? Il faut supposer que, la délivrance des cédules ayant été faite moins d'un mois après la réquisition, postérieurement à cette délivrance, une hypothèque est inscrite qui diminue la valeur des biens affectés aux cédules ; car sans intérêt il n'y a pas d'action, et il ne saurait avoir d'intérêt que si, postérieurement à la délivrance des cédules, il se produit inscription d'une hypothèque, avec effet rétroactif antérieur à la réquisition des cédules. Par hypothèse, nous sommes dans le cas que nous venons de déterminer.

A l'égard de qui la responsabilité du conservateur est-elle engagée ? Ce n'est certainement pas à l'égard du créancier hypothécaire ; car celui-ci n'a rien à craindre, son hypothèque conserve ses effets et prime les cédules. Sera-ce à l'égard du propriétaire ? Ce serait immoral, selon nous, que de l'admettre ; car le propriétaire était certainement de mauvaise foi. Il n'était pas sans savoir, lors de la réquisition des cédules, qu'il avait consenti une hypothèque primant les

cédules et, lors de la délivrance des cédules, il savait aussi que cette hypothèque pouvait encore être utilement inscrite pour rétroagir antérieurement à la réquisition des cédules. Le conservateur au contraire n'avait aucun moyen d'être renseigné à ce sujet ; il avait, sans doute, commis une faute en ne respectant pas les délais exigés par la loi, mais on ne saurait songer à lui en faire supporter les conséquences à l'encontre du requérant, qui peut-être aura poussé la mauvaise foi jusqu'à déclarer ses biens libres de toute hypothèque. Certainement si le décret de Mëssidor avait vécu on aurait écarté dans notre hypothèse la responsabilité du conservateur.

Nous ne voyons plus maintenant qu'un seul cas dans lequel la responsabilité du conservateur aurait pu être sérieusement engagée : c'est celui dans lequel le propriétaire aurait, immédiatement après la délivrance des cédules, mis ces cédules en circulation. Les porteurs de cédules auraient été en effet trompés par la déclaration mensongère de la cédule. Qu'on se reporte au modèle que nous avons donné de la cédule, on verra qu'entre autre mention, la cédule devait contenir la somme pour laquelle étaient inscrites les hypothèques de date antérieure à la réquisition des cédules. Dans notre hypothèse, cette mention eût été fausse, et c'était le conservateur qui était responsable de cette fausse indication donnée aux tiers. Comptant qu'aucune hypothèque ne primait les cédules, les tiers pouvaient estimer que les cédules étaient des garanties absolument sûres. Signées du conservateur, les cédules partici-

paient de la foi qu'on attache aux titres authentiques. Ces tiers étaient donc en droit de croire les biens cédulés absolument libres de toute hypothèque antérieure, si telle était la mention portée dans la cédule. Rien n'était donc plus juste que de donner aux tiers une action contre le conservateur sur la foi duquel ils avaient traité le propriétaire. En fait, cette responsabilité n'aurait pas été bien écrasante, car nous avons montré que presque toujours la procédure d'expertise eût été nécessaire. La délivrance de la cédule dans ce cas, n'aurait jamais pû se faire dans le mois de la réquisition ; la responsabilité des articles 78 et 80 n'était donc en somme, qu'une responsabilité théorique. Néanmoins elle pouvait exister, et dans ce cas, à quelle époque devait-on se placer pour en apprécier l'étendue.

Était-ce dès la révélation de l'hypothèque qui diminuait le gage des créanciers cédulaires, ou seulement au jour de l'échéance de la cédule ? Nous croyons que c'est seulement à cette dernière époque que les créanciers pouvaient recourir contre le conservateur ; en effet, l'action donnée contre le conservateur est une action en garantie, c'est-à-dire subsidiaire. Il peut se faire que malgré tout, la vente des immeubles soit suffisante pour désintéresser à la fois les créanciers hypothécaires et les créanciers cédulaires, ou même que le débiteur rembourse sans difficulté les créanciers cédulaires. Dans ce cas, ces derniers n'auront rien à réclamer. Qui dit recours en garantie, dit dommage causé par suite de l'inefficacité totale ou partielle de l'action principale ; il faut donc attendre de savoir quel résultat donnera la

vente des immeubles, que peuvent requérir les créanciers cédulaires, en vertu de leur cédula ; et c'est seulement en cas d'insuffisance des deniers de la vente, que les créanciers cédulaires pourront se retourner contre le conservateur des hypothèques. Jusqu'au jour de l'échéance, la responsabilité du conservateur n'est donc qu'une responsabilité éventuelle, et par suite ne saurait donner lieu à aucune action. D'ailleurs, admettons qu'aussitôt l'hypothèque révélée les créanciers cédulaires puissent s'en prendre au conservateur des hypothèques, quelle va être l'étendue de cette responsabilité ? Le conservateur devra-t-il fournir un cautionnement aux créanciers cédulaires ? Devra-t-il rembourser aux créanciers cédulaires la valeur du gage qui leur est enlevé par l'hypothèque primant les cédules ? Autant de questions bien difficiles à résoudre en l'absence d'un texte, et qui sont un argument de plus en faveur de l'opinion que nous avons admise. Le législateur de l'an III n'a pas donné de solution à ces questions parce qu'il ne les a pas prévues et qu'il ne pouvait pas les prévoir, la responsabilité du conservateur dans son esprit ne pouvant être mise en jeu qu'en cas de non paiement des cédules.

Après toutes ces formalités longues et ruineuses, le propriétaire est enfin entré en possession de la cédula. Quelle est la nature et la valeur du titre qui lui est remis ?

En premier lieu, la cédula est une créance, c'est là son caractère dominant. Cette notion de la cédula peut étonner tout d'abord, et bouleverser un peu en effet

toutes les idées reçues en cette matière. La naissance d'une créance suppose ordinairement deux personnes : un créancier et un débiteur, tandis que dans notre espèce la réquisition du propriétaire suffira à la naissance de la cédule. Toute créance suppose une obligation, c'est-à-dire un lien, or on ne peut concevoir un lien sans le concours de deux personnes, l'une qui joue le rôle actif et l'autre le rôle passif. Comment alors expliquer que la cédule, dès sa naissance, et même lorsqu'elle est encore entre les mains du propriétaire, soit un titre de créance ? On voit bien en somme quel est le créancier, c'est le propriétaire puisqu'il est porteur de la cédule, mais quel est le débiteur ?

Dans l'impossibilité d'expliquer autrement cette qualité de la cédule, on a été obligé d'avoir recours à une fiction ; le propriétaire tant qu'il est porteur de la cédule est censé créancier de lui-même. Mais, dirait-on, pourquoi a-t-on eu recours à cette fiction, n'aurait-il pas été plus simple d'admettre que la cédule, jusqu'à sa remise à un tiers, n'avait qu'une existence éventuelle, et qu'elle était simplement un instrument de crédit dont pouvait user le propriétaire à son gré ? Au jour de la remise à un tiers seulement, la cédule aurait véritablement pris naissance. Quelle utilité y avait il à faire remonter ses effets au jour de la réquisition ?

Si cette conception de la cédule eût été plus simple, elle eût été aussi beaucoup plus dangereuse pour le crédit. En effet, toutes les cédules, grâce à la fiction

d'une créance du propriétaire contre lui-même, avaient leur rang déterminé d'une façon absolue au jour de la réquisition. Le créancier à qui le débiteur offrait une cédule avait donc un moyen très simple de savoir ce qu'elle valait. Cette fixité du rang des cédules avait les meilleurs effets, et contribuait à en faire des titres d'une sécurité absolue ; si au contraire, la cédule n'avait pris rang qu'au jour de la remise en garantie d'une créance, les plus graves difficultés s'en seraient suivies.

La remise comme nous le verrons, se faisait par simple endossement et par suite résultait d'un acte sous seings privés. Ce procédé se prêtant à toutes les fraudes, aurait promptement fait tomber les cédules dans le discrédit le plus complet. Il était donc absolument nécessaire de fixer d'une façon certaine le point de départ de la cédule, et puisqu'on admettait l'endossement comme mode de transmission, il était nécessaire, pour atteindre ce but, de faire rétroagir les cédules au jour de leur réquisition. On aurait d'ailleurs été obligé de toute façon, de faire remonter l'indisponibilité des biens du débiteur au jour de la réquisition. On a donc eu raison de faire remonter les effets de la cédule d'une façon invariable, au jour de la réquisition ; mais était-il besoin pour cela de supposer une créance du propriétaire contre lui-même ? N'aurait-il pas été plus simple de considérer la cédule comme un gage immobilier ayant une existence propre et indépendante, que le propriétaire aurait pu remettre à son créancier en garantie de sa créance ?

Il aurait été tout naturel alors de supposer que la cédula, existant au moins d'une façon éventuelle du jour de la réquisition, pouvait produire des effets dès cette époque : de la sorte il n'aurait pas été besoin d'avoir recours à une fiction, pour expliquer le point de départ unique de toutes les cédulas.

Nous verrons que tel est le principe admis pour les Bons Fonciers de Prusse et les Handfesten de la ville de Brême.

Chez nous, aujourd'hui encore, une telle théorie serait en contradiction avec notre conception de l'hypothèque. L'hypothèque étant un droit accessoire ne saurait avoir d'existence par elle-même, et doit être rattachée à une créance. Or, remarquons-le bien, la cédula n'est à tout prendre qu'une hypothèque d'un genre particulier, transmissible par endossement ; par conséquent il eût été contraire au principe même de l'hypothèque, que de supposer la cédula existant du jour de sa réquisition, indépendamment de toute créance. Voilà pourquoi le législateur de l'an III a eu recours à la fiction d'une créance, pour expliquer l'existence de l'hypothèque cédulaire du jour de sa réquisition.

En définitive, dans le décret de Messidor la cédula est un titre complet, c'est une créance accompagnée d'une garantie hypothécaire. Jusqu'à la remise de la cédula à un tiers la créance est fictive, de ce jour, elle devient réelle ; par l'endossement, le propriétaire cède à la fois sa créance et la garantie hypothécaire qui l'accompagne. Il est donc faux de prétendre, comme l'a

fait un auteur (1), que c'est la créance du premier endosseur qui rétroagit au jour de la réquisition de la cédule. La créance fictive du propriétaire existe, au moins d'une manière éventuelle, du jour de la réquisition de la cédule ; en réalité, jusqu'à la délivrance c'est une créance sous condition suspensive ; si la condition s'accomplit, c'est-à-dire si la délivrance a lieu, la créance rétroagit au jour de la réquisition. Le propriétaire, lors de la remise de la cédule à un tiers, cède une créance qui existe depuis la réquisition de la cédule ; il est donc tout naturel de penser que cette créance en passant dans les mains d'un tiers conservera sa date ; il n'est pas besoin de fiction pour cela. L'unique fiction dans notre matière, consiste à supposer que le propriétaire, jusqu'à la remise de la cédule, est créancier de lui-même. Il n'est donc pas vrai de dire, comme l'a fait M. Challamel, que c'est la créance du tiers contre le propriétaire qui rétroagit au jour de la réquisition de la cédule. Cette proposition est d'ailleurs contraire à tous les principes du droit.

La créance du tiers contre le propriétaire est contemporaine de la remise de la cédule ; or, en vertu de quel principe la ferait-on rétroagir au jour de la réquisition de la cédule ? Nous aurions dans cette opinion une créance qui rétroagirait avant sa naissance, mais si la rétroactivité d'une créance peut bien remonter jusqu'à l'instant où cette créance a commencé d'exister, ne fut-ce que d'une façon embryonnaire, elle ne

1. Challamel. *Etude sur les cédules hypothécaires.*

saurait aller au-delà. On évite il est vrai cette objection, en disant que c'est l'hypothèque qui rétroagit au jour de la réquisition de la cédula ; mais alors que devient la notion de l'hypothèque droit accessoire, si elle a un effet rétroactif antérieur au jour de la naissance de la créance qu'elle garantit ? Dira-t-on que la rétroactivité de l'hypothèque entraîne la rétroactivité de la créance, mais il semble que dans ce cas on renverse la maxime *accessorium sequitur principale*.

Toutes ces difficultés sont écartées si on admet comme nous, que la remise de la cédula est une cession de créance hypothécaire. Evidemment, cette cession a lieu à l'occasion d'une obligation du propriétaire envers le cessionnaire, mais on peut très bien, pratiquement et juridiquement, concevoir que les choses se passent ainsi. Le propriétaire qui a besoin d'argent demande une certaine somme à un capitaliste et celui-ci répond : je consens non-seulement à vous prêter mais même à vous donner la somme que vous demandez si, en échange, vous me transférez la créance hypothécaire de tant, que vous avez contre vous-même et représentée par une cédula de tant.

En un mot, nous considérons la cédula comme une créance hypothécaire, qui a cela de particulier qu'elle se transmet par simple endossement, et qu'en outre avant le premier endossement, la qualité de débiteur et de créancier sont réunies sur la tête du propriétaire. Cette première fiction admise que le propriétaire est créancier de lui-même, tous les effets de cédula s'ex-

pliquent logiquement. C'est ainsi que la cédula étant une créance hypothécaire le porteur aura deux actions à sa disposition; une action réelle qui lui permettra de faire saisir le bien vingt jours après un simple commandement de payer, et une action personnelle qui pourra lui servir si son créancier a une certaine fortune mobilière.

En tous cas, si la valeur de l'immeuble est insuffisante pour le désintéresser, par son action personnelle il pourra venir en concours avec les créanciers chirographaires sur le produit de la vente des meubles de son créancier. Nous verrons qu'à la différence de la cédula, la Handfeste de Brême, ainsi que le Bon Foncier de la loi Prussienne de 1872 et du code civil allemand ne donnent au porteur qu'une action réelle. Du jour où les porteurs sont en possession des immeubles sur lesquels sont établis la dette foncière ou les Handfesten, ils n'ont plus rien à réclamer et le propriétaire ne saurait être inquiété. Selon nous, le système des cédules qui laisse survivre l'action personnelle est préférable, car du jour où le débiteur voit la valeur de ses immeubles absorbée par exemple par les Handfesten, il n'a plus aucun intérêt à maintenir en bon état le gage de ses créanciers, certain qu'il est, d'être débarrassé de toute obligation par le simple abandon de ses immeubles; il lui importe peu que ces immeubles conservent leur valeur ou la perdent.

Si la cédula est une créance hypothécaire, il n'en est pas moins vrai que jusqu'à sa remise à un tiers c'est

une créance fictive. De là résulte une conséquence assez importante, c'est que tant que le propriétaire conserve la cédule par devers lui l'obligation n'est que fictive, et par suite les biens cédulés ne sont pas engagés. A ce point de vue, on peut dire que la réquisition de la cédule constitue un engagement de l'immeuble cédulé à une dette sous condition suspensive. Jusqu'à sa remise, la cédule produit cependant un effet très important relativement à l'immeuble ; elle crée une sorte d'indisponibilité des biens cédulés : le propriétaire ne peut hypothéquer ses biens pour la valeur dont ils sont cédulés. La cédule ne crée pas un droit de préférence pour le propriétaire sur ses biens, elle lui interdit seulement de les hypothéquer (c'est-à-dire de les aliéner indirectement) au préjudice des porteurs éventuels de cédules. Si les cédules ne sont pas mises en circulation, les hypothèques qui ont pu être consenties, même postérieurement à la réquisition des cédules, reçoivent leur plein et entier effet. Nous verrons que dans le code allemand, au contraire, l'hypothèque du propriétaire n'a pas un effet purement négatif ; le propriétaire nanti d'une hypothèque, prime les créanciers hypothécaires postérieurs en date. Cette différence vient de ce que le principe romain de l'hypothèque considéré comme droit accessoire est remplacé par le principe tout opposé de l'indépendance de l'hypothèque. Dans ces conditions, il n'est pas besoin de fiction de créance pour expliquer l'hypothèque du propriétaire. Rien ne s'oppose à ce qu'il bénéficie d'une hypothèque sur son propre fonds, en dehors de tout

lien d'obligation, et par suite il est tout naturel que cette hypothèque prime celles qui lui sont postérieures en date. L'existence de cette hypothèque est en effet tout aussi parfaite que celle des hypothèques que le propriétaire a pu consentir au profit des tiers comme garantie d'une obligation.

Nous n'avons déjà vu que la valeur des cédules est limitée aux $\frac{3}{4}$ de la valeur portée dans la déclaration foncière. Cette exigence fait de la cédule un titre très sûr, car la déclaration foncière acceptée par le conservateur étant par elle-même inférieure à la valeur réelle de l'immeuble, on peut être certain que le produit de la vente couvrira toujours la valeur des cédules. Malgré tout, cette limitation de la somme pour laquelle on peut céder les immeubles, ne nous semble pas une disposition heureuse. D'abord elle a rendu nécessaire le procédé de l'expertise qui, nous l'avons montré, est un système absolument défectueux pour le crédit. De plus, cette détermination invariable du crédit d'un immeuble aux $\frac{3}{4}$ de sa valeur n'est-elle pas un peu arbitraire ? Dans tout crédit, même dans le crédit hypothécaire, il entre un élément qui n'est pas susceptible d'appréciation : c'est la confiance. Il semble donc bien difficile d'évaluer d'une façon certaine le crédit des immeubles, et on aurait dû laisser à la pratique le soin de cette détermination. D'ailleurs, nous l'avons vu au début de cette étude, l'idéal pour une législation hypothécaire, c'est de donner le maximum de crédit avec le minimum de garanties, or, cette limitation de la valeur des cédules aux $\frac{3}{4}$ de l'immeuble, ne va-t-

elle pas à l'encontre du but proposé ? Evidemment, on a envisagé dans cette disposition l'intérêt des tiers, et c'est à proprement parler une mesure de protection à leur égard. Cette disposition, nous ne le contesterons pas, repose donc sur une idée très juste mais il ne faut pas l'exagérer ? L'intérêt des parties est aussi très respectable, et ne va-t-on pas contre cet intérêt en limitant la valeur des cédules aux $\frac{3}{4}$ de la valeur de l'immeuble ? D'ailleurs la protection des tiers n'est guère efficace, car rien ne les empêchera de prêter au propriétaire pour une valeur supérieure à celle portée dans les cédules, en se faisant consentir une hypothèque ordinaire pour le surplus.

Les mesures de protection doivent être édictées seulement en faveur des incapables. Elles sont toujours des entraves pour la liberté des conventions, et rarement des garanties pour leur sécurité.

Limitées quant à leur valeur, les cédules sont indéterminées quant à leur nombre. Il est loisible au propriétaire de fractionner autant qu'il le veut son gage immobilier. « *Les cédules sont expédiées pour les échéances et dans les coupures déterminées par le requérant.* » (Art. 81 Alinéa 1). Ce fractionnement des cédules en petites parts présente les plus grands-avantages pour le crédit et le crédit agricole en particulier.

Un crédit de 50,000 fr. est d'un maniement beaucoup plus facile, s'il est divisé en coupures de 5,000, 2,000, 1,000 ou même 500 fr., que s'il reste absorbé par une seule cédula de 50,000 fr. Dans ce dernier cas le pro-

priétaire n'aurait que 500 fr. à emprunter qu'il serait obligé de se dessaisir de toute sa garantie ; l'agriculteur qui n'a besoin que de légères avances pendant la période de la fécondation de la terre, serait ainsi pour une mince somme, privé de tout crédit immobilier.

Le législateur de l'an III a été moins heureux dans la première partie de l'article précité, en exigeant que les cédules soient expédiées pour des échéances fixes. L'article 36 renchérit encore sur cette exigence en limitant à dix ans l'effet de la cédule ; la plus longue durée de la cédule ne saurait donc dépasser dix ans. On voit de suite les inconvénients de ce système ; en principe sans doute les propriétaires auraient toujours fixé le délai de dix ans pour l'échéance des cédules, mais ce délai était encore bien restreint. Tous les dix ans il aurait fallu recourir à un nouvel établissement de cédules ; tout était à recommencer, depuis les déclarations foncières, jusqu'à la mention sur les registres du conservateur, y compris l'expertise. C'était là un grave inconvénient qui aurait certainement contribué largement à augmenter le discrédit des cédules, si le décret de Messidor avait vécu. Il est peu probable que le propriétaire, après être passé par les longueurs et les ennuis d'une première réquisition de cédule, se serait laissé entraîner dans la procédure d'une seconde expertise. Peu à peu, on aurait renoncé aux cédules ; seules les hypothèques seraient restées dans le domaine de la pratique.

Aussi bien, cette limitation allait à l'encontre même

de l'idée qui avait inspiré le décret de Messidor ; on avait voulu mobiliser le crédit hypothécaire par la cédule, et voilà qu'aussitôt on l'entravait, en obligeant les cédules à se revivifier constamment dans les longueurs d'une procédure aussi ruineuse que compliquée. Nous verrons qu'au contraire les Bons fonciers de Prusse et les Handfesten de Brême pouvaient servir indéfiniment. Le propriétaire n'a jamais ainsi que les frais d'une première procédure ; quant aux tiers, ils sont suffisamment protégés par la solennité des aliénations et le principe de la foi due au registre, qui fait que rien ne peut prévaloir contre les mentions qu'ils renferment.

La cédule pouvait donc être utilisée pendant dix ans au plus, mais, si la créance du tiers à qui elle était remise, avait une échéance plus rapprochée, la cédule survivait-elle au paiement ? Le propriétaire pouvait-il encore la remettre à un autre créancier ? En un mot, le délai de dix ans était-il un délai maximum que ne pouvait dépasser la cédule, mais qu'elle n'atteignait pas forcément ?

L'art. 81 alinéa 1, dit que le requérant pouvait fixer les échéances qu'il lui plaisait ; mais il était obligé, lors de la délivrance, de fixer une échéance. Au moment où cette délivrance devenait possible, il n'avait peut être pas besoin d'argent et ne pouvait prévoir le terme que lui demanderait son créancier futur ; cette exigence du décret de Messidor était donc absolument gênante. Pour faire concorder l'échéance de sa dette et de la cédule le propriétaire était obligé d'attendre d'avoir trouvé un

prêteur puisque la cédule devait porter la date de son échéance (v. § 1, des mentions contenues dans la cédule). Supposons que cette échéance ait été fixée de telle sorte, qu'après son arrivée la cédule ait pu vivre encore cinq ans, tout en respectant le délai de dix ans fixé comme limite extrême à sa durée. Le propriétaire, après le paiement de cette première créance, veut à nouveau transmettre la cédule, le pourra-t-il ?

On peut soutenir que la cédule, créée pour une certaine échéance, ne saurait lui survivre.

Les raisons qui militent en faveur de cette opinion sont de deux sortes.

Il y a d'abord une raison matérielle. La trace de l'endossement subsiste sur la cédule après l'endossement, il n'y a donc que le porteur qui pourrait transmettre la cédule, mais ce droit ne saurait lui rester après le remboursement de sa créance. De plus, la cédule doit porter sa date d'échéance, or, dans notre cas la date inscrite sur la cédule sera en désaccord avec la date réelle de l'échéance.

Il y avait un moyen d'éviter ce désaccord, c'était de rayer l'ancienne date et de la remplacer par la nouvelle ; mais, en l'absence d'un texte, on ne peut autoriser le conservateur à opérer cette mutation ; et, laisser ce soin aux parties, ce serait ouvrir la porte à toutes les fraudes.

On peut encore invoquer des raisons d'ordre juridique. L'hypothèque est un droit accessoire, par conséquent la créance éteinte elle ne peut lui survivre.

Le paiement, c'est l'extinction de la créance et par suite après le paiement, l'hypothèque doit disparaître car on ne saurait trop le répéter, la cédule n'est qu'une hypothèque d'une espèce particulière.

L'intérêt des tiers a inspiré un autre argument. La cédule porte la date de son échéance, les tiers qui vont consulter le registre du conservateur la voyant échue, peuvent la croire payée. Rien ne serait plus contradictoire que d'exiger du conservateur la tenue d'un livre spécial pour la mention des cédules expédiées, et d'autoriser ensuite les requérants à mettre ce livre en contradiction avec la réalité. Quelle sécurité pourrait-il donner aux tiers, si les mentions qu'il contient ne sont pas d'une rigoureuse exactitude ? Son utilité n'apparaît plus alors qu'entourée d'un voile épais. Quels moyens auraient de se renseigner les capitalistes qui consentiraient à prêter au propriétaire sur hypothèque, à condition que les cédules soient éteintes ?

Malgré tout nous rejetons cette opinion, et nous admettons que la cédule survit au paiement, si on se trouve dans le délai de dix ans ; par suite le propriétaire pourra la céder à nouveau. Jusqu'à sa remise à un tiers la cédule est, nous l'avons dit, une créance hypothécaire fictive du propriétaire contre lui-même ; après son paiement, la cédule reprend son caractère primitif. Elle se retrouve dans les mains du propriétaire absolument dans les mêmes conditions qu'avant d'en être sortie. Pour expliquer que l'hypothèque, droit accessoire, existe avant la créance à laquelle on la rattache on a eu recours à une fiction ; et bien, pourquoi

ne pas généraliser et dire que toutes les fois que la cédule se trouve entre les mains du propriétaire, elle est censée rattachée à une créance du propriétaire contre lui-même ? Nous avons d'ailleurs établi que c'était cette créance même que le propriétaire cédait. Simplement paralysée dans son effet quand elle est dans les mains du propriétaire, par suite d'une impossibilité matérielle d'exécution, la créance cédulaire reprend toute son importance quand elle passe entre les mains d'un tiers ; quand elle retourne entre les mains du propriétaire, elle se trouve encore paralysée, absolument pour les mêmes raisons qu'avant son premier endossement, mais rien ne s'oppose selon nous, à ce qu'elle redevienne efficace à nouveau, par une nouvelle remise du propriétaire.

A l'objection fondée sur la difficulté de faire disparaître la trace de l'endossement, nous répondrons que le propriétaire peut très bien se faire donner par son créancier libéré, un endossement en blanc. Par conséquent, lorsqu'il aura besoin d'argent, il lui suffira d'inscrire le nom de son nouveau créancier. L'article 36 dit que la transmission des cédules n'a point lieu au porteur, mais n'interdit pas l'endossement en blanc, nous ne voyons donc pas pourquoi ce procédé ne pourrait pas être employé ? Il n'est contraire ni au texte ni à l'esprit du décret. On comprend très bien que, transmissibles au porteur, les cédules auraient perdu une partie de leur sécurité mais l'endossement en blanc n'offre pas les mêmes inconvénients.

Quant à cette prétendue présomption qui autorise les tiers à considérer les cédules échues comme payées où en trouvons-nous la trace ? Rien ne permet aux tiers de tirer une telle conséquence de l'échéance d'autant qu'en fait, le paiement d'une créance et son échéance sont choses absolument différentes. Il arrive souvent que le paiement n'est effectué que très longtemps après l'échéance, par suite de la mauvaise volonté du débiteur ou du mauvais état de ses affaires. Ni dans les textes, ni dans la pratique, rien n'autorise donc les tiers à supposer la cédule échue comme payée. Nous irons plus loin. Cette présomption existerait-elle, que les tiers ne pourraient encore se plaindre si le propriétaire cédait à nouveau sa cédule après le paiement. En effet, supposons que l'échéance fasse présumer le paiement, cela ne prouve pas encore que le paiement éteigne la cédule, or c'est précisément là ce qu'il faut démontrer.

Nous avons essayé de montrer plus haut que la conception que le législateur de l'an III s'était faite de la cédule, n'était pas en contradiction avec la survivance de la cédule au paiement. Nous ajouterons que cette survivance était au contraire tout à fait dans l'esprit du décret de Messidor. Les cédules avaient pour but avant tout de faire participer le crédit public au crédit du sol, et il était par suite contradictoire de limiter à une première créance, qui en fait pouvait être très brève, les effets des cédules. Les frais de la procédure qui précédait la délivrance, étaient suffisamment onéreux pour que la cédule put ensuite être utilisée pendant

dix ans. Vraiment, il n'eut pas été admissible qu'une cédule qui avait donné lieu à une procédure d'une année par exemple, n'eut eu d'effet que pendant dix mois, si telle avait été la durée de la créance à l'occasion de laquelle la cédule était remise.

Nous trouvons d'ailleurs un argument de texte assez puissant en faveur de notre théorie. La marque caractéristique de l'extinction de la cédule, c'était sa radiation, or l'art. 222 dit : « *Aucune radiation de cédule ne peut être faite avant dix années, si elles ne sont rapportées en original au conservateur des hypothèques et annulées en sa présence* ». Aucune cédule ne pouvait donc être rayée avant le délai de dix ans, à moins qu'elle ne soit rapportée au conservateur ; donc, tant que la cédule n'est pas rapportée au conservateur, elle existe, et cet art. ne fait pas de distinction entre la cédule échue et la cédule non échue ; c'est que cette distinction n'a aucun intérêt. Evidemment, dans ces conditions il va être laissé au propriétaire la faculté d'éteindre ou de laisser survivre la cédule échue. Ce résultat semble ne donner que plus de force à l'argument tiré de l'intérêt des tiers, car, ce pouvoir donné au propriétaire d'éteindre ou de laisser vivre la cédule après le paiement, est très dangereux pour les créanciers hypothécaires. L'art. 222 a répondu par avance à cette objection qui par elle-même était assez sérieuse. Les créanciers pour être renseignés, n'auront qu'à se rapporter au registre du conservateur et si la cédule n'est pas rayée, bien qu'elle soit échue, ils feront bien de prendre leurs précautions. Si malgré tout, ils traitent

avec le propriétaire tant pis pour eux, ils n'auront rien à réclamer si plus tard ils sont évincés; ils savaient en effet, ou pouvaient savoir que la cédula était simplement paralysée et pouvait reprendre toute son efficacité. Ils n'ont donc à s'en prendre qu'à eux-mêmes si elle vient à primer l'hypothèque qu'ils se sont fait consentir par le propriétaire.

Le décret de Messidor a introduit le principe de la publicité de l'hypothèque par l'inscription. Nous savons déjà que les hypothèques n'ont de rang que du jour de leur inscription ou de leur constitution, lorsque cette inscription a été faite dans le mois. Les cédules étant requises toutes en même temps, le législateur, vertu du même principe, devait être conduit à déclarer qu'elles auraient toutes un rang égal. C'est en effet ce qu'il a décidé. On peut critiquer cette disposition. En Prusse les bons fonciers sont également délivrés tous en même temps; ce point de départ est le même pour tous, mais le propriétaire, libre de leur donner la valeur qu'il veut, est libre aussi de les classer dans l'ordre qu'il lui plaît. Etabli une fois pour toutes, et relaté sur le titre même, ce classement n'offre aucun inconvénient pour les tiers, et présente certains avantages pour le propriétaire qui peut très bien placer d'abord les bons d'un rang inférieur, réservant le meilleur de son crédit pour les moments de crise.

Comme dernier caractère des cédules nous avons à indiquer qu'elles ne portaient pas intérêt. Ici apparaît le reproche de fiscalité qu'on a pu adresser au décret

de Messidor. La cédule, dans la pensée du législateur de l'an III, devait être comme la contre partie des assignats. Destinés au crédit public, les assignats avaient pour garantie le domaine national, destinées au crédit des particuliers, les cédules avaient pour garantie la propriété individuelle. Les assignats, de même que les cédules, partaient du principe de la mobilisation du sol, et devaient en faire une valeur courante.

Tous les dix ans les cédules devaient être renouvelées. Ce renouvellement était soumis aux mêmes droits de timbre et d'enregistrement que leur établissement. L'Etat percevait ainsi un impôt sur les particuliers, en échange du crédit qu'il leur accordait ; en réalité c'était donc l'Etat qui touchait les intérêts des cédules et les particuliers ne se trouvaient guère bénéficier de cette disposition. D'ailleurs, auraient-ils pu trouver des prêteurs dans de telles conditions ? C'est peu probable, et ceci nous indique bien que la cédule, dans l'esprit de ses créateurs devait être simplement un papier avec lequel les particuliers auraient payé leurs dettes, absolument comme l'Etat payait les siennes avec les assignats. Ici est la grande erreur du législateur de l'an III.

Mobilisons le crédit autant qu'il est possible pour lui laisser toute sa solidité, mais faire du sol une monnaie courante c'est aller trop loin ; aussi bien, la mobilisation du crédit hypothécaire n'est pas la mobilisation du sol. Ce n'est pas là une des moindres causes de l'échec du décret de Messidor.

Il était d'ailleurs très facile de tourner cette prohi-

bition. On pouvait notamment adjoindre à la cédule une reconnaissance sous seings privés portant obligation de servir des intérêts. Ce procédé n'allait pas sans inconvénients. La créance principale était en effet hypothécaire tandis que la créance des intérêts était chirographaire. Cette prohibition pouvait encore être écartée par l'emploi d'un procédé cher aux usuriers ; on aurait transmis les cédules pour un prix inférieur à leur valeur nominale. C'était là sans doute un moyen frauduleux, mais comment aurait-on pu en établir l'emploi ? Les défenses de prêter à intérêt sont bien antérieures au système des cédules et jamais elles n'ont pu recevoir leur pleine efficacité. Il en eut été de même de la prohibition du décret de Messidor.

La cédule, nous le savons déjà, est un titre exécutoire (Art. 36 alinéa 1), par conséquent, si le débiteur ne paye pas, le porteur de la cédule pourra exercer son recours sur les biens cédulés ; il lui suffira pour cela de faire un commandement, et vingt jours après on procédera à la saisie. Nous n'avons pas l'intention de rentrer dans les détails de toute la procédure de saisie qui était très minutieusement réglementée ; nous ne noterons que les détails les plus importants.

Toute une section était consacrée à la façon dont devaient se faire les publications et l'apposition des affiches. Nous trouvons ensuite un article qui contient une disposition assez intéressante. « *Dans le cas où personne ne voudrait couvrir la première enchère annoncée par l'affiche, le juge procédant à la vente,*

après avoir entendu les parties intéressées présentes et le conservateur des hypothèques, ou lui dûment appelé à cet effet, pourra ordonner ladite vente sur une enchère plus faible (art. 144). « Cet article, comme on le voit exige la présence du conservateur à la vente, et le juge doit prendre son avis sur une enchère plus faible, dans le cas où personne ne consentirait à se rendre adjudicataire pour la somme portée en la première enchère. Cette présence du conservateur à la vente et son droit d'y intervenir s'explique très bien, si on se rappelle qu'il était responsable à l'égard de tiers de la valeur capitale des biens portée en la cédule ; partie intéressée à la vente rien n'était plus juste que de lui permettre d'y intervenir.

Dans le même ordre d'idées l'art. 145 s'exprime ainsi : *Si après l'extinction de la dernière bougie sur laquelle aucune enchère n'est survenue, il paraît au conservateur des hypothèques que les biens ne sont point à leur vrai prix, et qu'il y a insuffisance pour remplir les créanciers, il aura la faculté de réquerir la remise de l'adjudication de vingt jours, à la charge pour lui de n'en pouvoir user que sous la double condition : 1° d'en faire la demande sur le champ et sans déssemparer ; 2° de porter la chose à un dixième en sus de la dernière enchère auquel cas l'officier procédant à la dite vente sera tenu d'en prononcer la remise, et la dernière enchère ne pourra attribuer à celui qui l'aura faite la qualité d'adjudicataire définitif ».* C'est toujours en vertu du même principe que cet article donnait au conservateur le droit de surenchérir. Les créanciers

hypothécaires, aussi intéressés que le conservateur à ce que l'immeuble atteigne son plus haut prix, auraient dû partager avec lui le droit de surenchérir.

Toutefois le droit de surenchérir, accordé seulement au conservateur par le décret de Messidor, protégeait en somme les créanciers hypothécaires avec beaucoup d'efficacité, car, étant donné la responsabilité du conservateur, on pouvait être certain que si l'immeuble était adjugé pour un prix inférieur à sa valeur, le conservateur userait de son droit de surenchère.

L'adjudication terminée, l'acquéreur doit déposer son prix dans les quarante jours.

Ici apparaît la supériorité des cédules sur l'hypothèque ordinaire. L'article 168 déclare : « *La remise que le conservateur fera au juge de paix de l'extrait du livre de raison des hypothèques vaudra de sa part demande formelle en collocation du montant des cédules hypothécaires, suivant l'ordre des hypothèques établies par le livre de raison et il n'aura aucun titre ou pièce à lui déposer* ». Les créanciers hypothécaires au contraire, devaient demander leur collocation et fournir tous leurs titres dans le mois de l'adjudication. La raison de cette différence entre la cédule et l'hypothèque, c'est que les conditions dans lesquelles la cédule était établie en faisaient un titre d'une autorité indiscutable ; l'hypothèque au contraire, laissait plus de place à la fraude et on comprend l'exigence de la loi à l'égard des créanciers hypothécaires ; il était tout naturel que leurs titres fussent soumis à la libre discussion des créanciers. Créées pour circuler librement, les cédules

se seraient en outre mal trouvées de pareilles exigences. Cet article se trouve donc en harmonie parfaite avec l'ensemble du système.

L'art. 203 précise encore les avantages des cédules en disposant qu' « aussitôt leur présentation à l'ordre, le juge de paix délivrerait au porteur des cédules tous les mandats nécessaires ». De la sorte, les porteurs de cédules n'avaient à subir aucun délai pour être remboursés. Toujours pour augmenter la valeur négociable des cédules, l'art. 83 déclarait que les cédules n'étaient pas soumises aux sous ordres. Aucune opposition de la part des créanciers du porteur de la cédule, ne pouvait en empêcher le paiement entre ses mains. Ce point est important à noter car le décret de Messidor, suivant en cela la tradition de l'ancien droit, admettait les sous ordres pour les hypothèques ordinaires.

Nous avons à examiner, pour terminer sur cette procédure d'ordre, une difficulté qui en fait se serait rarement présentée, grâce aux dispositions prises pour assurer la valeur de la cédule. Nous voulons parler du cas où les deniers produits par la vente de l'immeuble cédé, n'auraient pas suffi à couvrir le montant des cédules ; pour le surplus, le conservateur était responsable (art. 36) et en principe du moins le paiement des cédules devait s'effectuer intégralement ; néanmoins il y avait intérêt à se faire payer sur le prix de vente de l'immeuble. D'abord, on évitait toutes les longueurs qui pouvaient résulter de ce recours subsidiaire contre le conservateur, en outre, ses biens servant de garantie à tous les immeubles de son arrondissement, pouvaient n'être plus d'aucune

utilité pour les porteurs de cédules. Il était donc important de savoir comment seraient répartis les deniers produits par la vente. L'article 203 ordonnait au juge de paix de délivrer tous mandats nécessaires aux porteurs de cédules aussitôt leur présentation à l'ordre ; certains en ont conclu que le prix de vente servait d'abord à payer les créanciers les plus diligents. L'argument qu'on tire de l'article 203 ne nous semble pas probant, car on applique cet article à la solution d'une difficulté qu'il n'avait pas pour but de résoudre.

La disposition contenue dans l'article 203 n'est qu'une conséquence du principe général que la cédule est un titre exécutoire contre lequel rien ne peut prévaloir. Le juge de paix ne pouvait donc opposer aucune exception au porteur de cédule, et devait par suite effectuer le paiement, dès qu'il était demandé. L'article 203 n'a pas voulu dire autre chose.

La question de savoir comment sont répartis les deniers de la vente, en cas d'insuffisance, n'était nullement entrée dans les prévisions de cet article. Ce serait donc commettre un vice de raisonnement, que de s'en servir pour la solution de cette question. Les cédules ont toutes la même origine, et toutes le même rang, il est par suite arbitraire de créer entre elles une cause de préférence. Basées sur la vigilance des créanciers, cette cause de préférence semble d'ailleurs d'un caractère assez peu juridique. On ne conçoit guère une loi établissant entre les divers créanciers d'un respectif. D'autant mieux que ce ne sera pas nécessairement même débiteur, une course pour déterminer leur rang

sairement les créanciers les plus vigilants qui se présenteront les premiers ; les plus près seront particulièrement favorisés. Ne trouvant dans les textes aucun appui sur lequel on puisse étayer cette opinion, nous la rejeterons comme étant de plus contraire à toute idée de justice et nous admettrons que les cédules, ayant toutes un rang unique, devaient venir sur le prix de vente des immeubles au marc le franc, ou plutôt au marc la livre comme on disait alors. L'article 168 vient confirmer notre opinion en déclarant que, « la remise de l'extrait du livre de raison par le conservateur des hypothèques vaut demande formelle en collocation du montant des cédules hypothécaires. » Il résulte en effet de cet article que la demande en collocation a lieu en même temps pour toutes les cédules, et par conséquent on ne voit pas pourquoi les unes seraient préférées aux autres. La présentation des porteurs de cédule à l'ordre ne saurait avoir aucune importance pour la détermination de leur rang, puisque par la voie du conservateur, toutes les demandes en collocation ont lieu en même temps.

Nous avons suivi la cédule depuis le premier acte de la procédure de réquisition jusqu'à sa mort, en supposant qu'elle reste entre les mains du créancier primitif. Il nous faut maintenant étudier pour en finir avec le décret de Messidor la transmission de la cédule.

Les cédules se transmettent par simple endossement dit l'article 36. Cette disposition a été l'objet des atta-

ques les plus vives. Les Cours, et Tribunaux se plaisaient à la considérer comme un élément destructeur qui allait entraîner le crédit dans la débâcle de la propriété foncière.

Pour eux, le domaine foncier rendu aussi facilement transmissible que les valeurs de bourse, les immeubles seraient devenus l'objet des spéculations les plus effrénées. La stabilité qui doit être la base de la propriété foncière, aurait été gravement atteinte et le crédit de l'Etat, qui repose en grande partie sur la valeur du sol, eût péniblement ressenti les effets de cette mobilité du domaine foncier. La propriété immobilière ainsi mobilisée, eût été soumise à tous les hasards de la spéculation, en se prêtant à toutes les combinaisons financières des valeurs de bourse. La terre transmise par simple endossement, c'était la ruine pour les particuliers, c'était la banqueroute pour l'Etat.

Ces critiques, en partie du moins, ne nous semblent pas fondées. Il est incontestable que la propriété immobilière, par sa nature même, est incompatible avec l'emploi des procédés commerciaux de transmission. C'est à ce caractère dominant de fixité qu'elle doit son nom (*in mobilis*) et il est toujours dangereux de vouloir aller contre la nature des choses. La propriété immobilière doit rester établie sur des bases solides ; c'est aller contre tous les principes que de vouloir lui communiquer la fragilité des valeurs commerciales. Nous ne pourrions donc que nous joindre aux détracteurs du décret de Messidor, s'il avait eu réellement pour conséquence d'établir la mobilisation du sol, mais nous

devons nous garder d'une confusion qui a déjà causé au législateur de l'an III de nombreux reproches immérités. La mobilisation du crédit immobilier n'est pas la mobilisation du sol. Cette dernière nous l'avons vu, est très dangereuse, la mobilisation du crédit immobilier au contraire produit les meilleurs résultats. Or, le décret de Messidor n'a fait que rendre plus certaine la propriété immobilière, en introduisant le principe de la solemnité des aliénations, et par les cédules, c'est seulement le crédit immobilier qu'il a mobilisé. Le fondement de la propriété n'a donc pas été atteint, bien au contraire. La transmission des cédules par simple endossement, facilitait la circulation des titres hypothécaires, mais ne touchait en rien au gage immobilier, lui-même. On objecte, il est vrai, que l'hypothèque n'est souvent que le premier pas vers une aliénation, car au jour de l'échéance, si la créance hypothécaire n'est pas remboursée, c'est la vente sur saisie qui en résulte.

Ce premier pas est fait avec d'autant plus de facilité, qu'on en juge généralement fort mal toute la portée. Tel qui hésiterait à aliéner partie de son fonds, pour payer ses dettes, n'hésitera pas à hypothéquer le fonds, tout entier pour emprunter l'argent nécessaire à ce paiement. Le législateur dit-on, doit par conséquent empêcher que la constitution d'une hypothèque se fasse par trop à la légère, et mettre les propriétaires fonciers en garde contre les dangers de l'hypothèque.

Or, le décret de Messidor, en permettant au propriétaire de mettre les cédules en circulation par la voie de

l'endossement, fait résulter les créances hypothécaires d'actes sous seings privés. Il facilite de la sorte l'emprunt hypothécaire, et laisse les prodigues sans défense contre leur passions ; en définitive c'est la ruine des familles. Nous avons déjà critiqué plus haut le système de protection à outrance, et nous avons montré que les mesures de protection ne peuvent jamais rien contre les prodigues, et sont toujours gênantes pour les autres. Dans notre espèce, la présence du notaire pour la remise de la cédule, serait une mesure inutile pour les personnes sérieuses et une protection illusoire pour les autres. Dans tous les cas, elle serait défectueuse pour le crédit, en donnant à la cédule les allures gênées de l'hypothèque. Il faut remarquer d'ailleurs que c'est seulement la transmission de la cédule qui se fait par acte sous seings privés. La procédure qui précède la délivrance de la cédule, est suffisamment longue pour donner aux propriétaires le temps de réfléchir sur l'importance de l'acte qu'ils vont accomplir. Evidemment, la réquisition de cédule n'est pas encore l'affectation des biens du requérant à la garantie du paiement d'une créance, mais, s'il craint de ne pouvoir résister à la tentation de se servir des cédules lorsqu'elles seront en sa possession, rien n'est plus simple pour lui que d'arrêter la procédure d'établissement des cédules. Aussi bien, celui qui emprunte compromet toujours son patrimoine, que son emprunt soit ou non hypothécaire, puisqu'en définitive tous les biens du débiteur sont le gage des créanciers. Lors de l'échéance, l'hypothèque pourrait bien créer un droit de

préférence pour les créanciers hypothécaires, mais si le débiteur ne paye pas, le créancier chirographaire question de procédure à part, pourra tout aussi bien qu'un créancier hypothécaire faire saisir et vendre les biens de son débiteur. Les attaques dirigées contre la transmission des cédulas par endossement ne résistent donc pas à un examen sérieux.

Il est aisé de voir au contraire que l'endossement, en facilitant la circulation des titres hypothécaires, augmente le crédit de la terre. Le sol constitue une garantie très sérieuse, surtout dans une législation qui ne laisse planer aucune incertitude sur la propriété immobilière. Les prêteurs à qui on offre une garantie hypothécaire, sont rarement arrêtés par la crainte de voir disparaître la valeur de leur gage : il y a une limite au-dessous de laquelle ne saurait descendre la terre, quelle que soit l'acuité de la crise économique qui pourrait survenir ; le sol ne peut se volatiliser comme une valeur de bourse. Les difficultés éventuelles du paiement sont les véritables causes de la défaveur dont jouit le prêt hypothécaire auprès des capitalistes. Le transfert par simple endossement étant le moyen le plus rapide pour le créancier de se procurer le remboursement de l'argent qu'il a prêté, l'emploi de ce procédé, pour la transmission des créances hypothécaires, ne peut donc que favoriser le développement du crédit immobilier en décidant les capitalistes à prêter à la terre.

En Prusse les bons fonciers et les bons hypothécaires circulent par endossement : à Brême, les *Handfesten* se transmettent par la simple tradition réelle, et la pro-

priété reste cependant plus solidement assise encore que chez nous, grâce au système de la foi due au registre.

Cette innovation du décret de Messidor reposait sur une idée très juste ; c'est que le crédit immobilier, qui est le crédit sûr par excellence, devait, pour devenir le crédit idéal, joindre la mobilité à ses qualités de sécurité. Cette idée, après en avoir été les inspireurs, nous en sommes encore à en admirer les effets chez les autres.

Le décret de Messidor, nous le savons, avait laissé subsister l'hypothèque ordinaire à côté de la cédula. Différentes quant à leur établissement, ces deux suretés réelles l'étaient encore sous le rapport de la transmission. Seule la cédula, abandonnant les anciens procédés de cession, avait pris des allures dégagées, tandis que l'hypothèque s'embarrassait encore de formalités longues et gênantes. Les art. 84 et 85 que nous transcrivons sont suffisamment explicites sur ce point :

Art. 84. *« La vente ou cession des créances hypothécaires, autres néanmoins que celles résultant des cédulas, ne pourra avoir lieu que par titre authentique. »*

Art. 85. *« Néanmoins le cessionnaire ou adjudicataire n'en devient propriétaire et ne peut profiter de l'hypothèque qui y est attachée, qu'après avoir notifié et fait enregistrer son titre au bureau du conservateur qui a reçu l'inscription faute de quoi, toute libération antérieure du débiteur ou de l'acquéreur de la chose hypothéquée est valable, sauf le recours du cessionnaire contre son cédant s'il y a lieu. »*

La facile circulation du titre étant un élément essentiel au développement du crédit, la supériorité de cédule sur l'hypothèque apparaît clairement à la lecture de ces deux articles.

L'endossement est un procédé de transmission emprunté au commerce, mais appliqué à la circulation des cédules, ce mode de cession ne conservait pas tous ses caractères. L'article 36, alinéa 3, nous dit : « *Il n'y a aucun recours de garantie d'un endossement à l'autre* ». Le législateur de l'an III a bien fait de ne pas joindre les garanties qui résultent de l'endossement à la garantie dérivant du gage immobilier. Celui-ci présente par lui-même une sécurité suffisamment sérieuse, et n'avait pas besoin qu'on lui adjoigne la garantie commerciale provenant du recours contre les endosseurs.

Le crédit immobilier était déjà un crédit sûr, on voulait lui donner de plus la mobilité, il suffisait pour cela de lui appliquer le système de l'endossement dégagé de toute idée de garantie. D'ailleurs, que serait-il arrivé si on avait donné au porteur de cédule un recours contre les divers endosseurs ? Peu à peu, cette garantie commerciale aurait atteint la garantie du gage lui-même. Incompatible avec les engagements civils, cette idée de garantie entre les divers endosseurs serait restée spéciale aux créances commerciales. Nous aurions donc eu ainsi deux sortes de cédules ; les unes, les cédules civiles, garanties seulement par l'immeuble sur lequel elles étaient établies ; les autres, les cédules commerciales, doublement garanties et par l'immeuble et par la responsabilité des divers

endosseurs ; par suite les cédules civiles n'auraient pas tardé à tomber en défaveur. Le gage immobilier offre par lui-même une sûreté suffisamment sérieuse qui n'a nullement besoin d'être étayée par la responsabilité des endosseurs.

A mesure que nous exposons le système des cédules, tel qu'il avait été organisé par le décret de messidor, nous avons critiqué une à une les dispositions les plus importantes de ce décret. La tâche nous est maintenant singulièrement facilitée pour porter une appréciation d'ensemble.

Pratiquement, nous ne savons pas ce que ce décret aurait pu donner, puisqu'il n'a pour ainsi dire pas eu les honneurs de l'application, tant ont été vives les résistances qu'il a rencontrées de la part des Cours et Tribunaux. Les législations voisines dont nous allons bientôt nous occuper nous montrent que l'idée la plus originale de ce décret : la mobilisation du crédit immobilier, n'est pas une pure utopie et qu'elle peut donner les meilleurs résultats. La solennité des aliénations était aussi une innovation heureuse et le code allemand, que tous les jurisconsultes considèrent comme le dernier mot de la science juridique, a conservé ce principe, en partie tout au moins. Quant à la publicité de l'hypothèque que ce décret a eu l'honneur d'introduire dans notre droit, il nous suffira de dire qu'aujourd'hui toutes les législations tendent à lui donner de plus en plus d'étendue. Le morcellement des cédules à l'infini était aussi une idée heureuse qui s'inspirait des besoins du crédit.

A coté de tous ces avantages, le décret de Messidor

présentait de graves défauts qui ont entraîné la chute du système tout entier. Nous avons vu combien était défectueuse l'organisation de la déclaration foncière et de l'expertise ; la responsabilité du conservateur, étendue sur tous les immeubles de son arrondissement, ne pouvait offrir qu'une garantie illusoire en compensation du retard qu'elle entraînait dans la délivrance de la cédule. On peut encore critiquer le dédoublement du système hypothécaire et la limitation de la valeur des cédules.

S'il faut maintenant résumer l'idée qui se dégage de cet exposé, nous dirons que le décret de Messidor s'inspirait d'une conception très juste du crédit foncier. Pressé par les événements, le législateur de l'an III n'avait pas eu le temps de murir son œuvre et avait organisé une procédure défectueuse, elle a été reprise et perfectionnée en Prusse et ailleurs, mais en France, après bien des vicissitudes, la mobilisation du crédit hypothécaire est restée cantonnée dans le domaine de la théorie.

C'est dans le système des cédules que le législateur de l'avenir doit aller s'inspirer, aujourd'hui encore, pour dégager l'hypothèque des entraves qui gênent sa circulation. Qu'il nous soit permis d'émettre le vœu que, pour le bien du crédit hypothécaire, et du crédit agricole en particulier, son œuvre ne se fasse pas trop longtemps attendre.

CHAPITRE IV

Nous ne pouvons terminer cette partie de notre étude, sans donner au moins une idée générale du système des Handfesten de la ville de Brême, du système de la loi Prussienne de 1872 et de celui du Code civil Allemand qui en 1900 sera applicable à tout l'Empire. Ces trois législations ont été inspirées par le décret de Messidor, et ce serait de notre part une ingratitude envers le législateur de l'an III, que de ne pas les exposer au moins sommairement. Elles sont la preuve éclatante que les idées contenues dans le décret de Messidor étaient des idées pratiques, et qu'il n'a manqué qu'un peu de temps au législateur de l'an III, pour faire de son œuvre une œuvre durable au lieu de mettre au monde un système mort-né.

HANDFESTE DE LA VILLE DE BRÊME (1).

La Handfeste n'est pas un droit c'est une chose (2). L'idée du décret de Messidor est donc ici poussée à son extrême limite. La Handfeste c'est à la représen-

1. Loi du 3 juillet 1860, 28 juin 1876.

2. *Cédules hypothécaires*, Challamel, p. 187.

tation matérielle de l'immeuble, la mobilisation du sol dans toute l'acception du mot. De même que le plan représente l'immeuble au point de vue de la configuration, de même la Handfeste représente l'immeuble en tant que réalité juridique. La Handfeste mobilise, c'est bien là le mot, l'immeuble qu'elle représente; en conséquence quand on engage la Handfeste, on engage l'immeuble.

De cette idée que la Handfeste c'est l'immeuble en tant qu'être juridique susceptible d'être donné en gage, il résulte que sa création revêt un caractère de gravité tout spéciale. Il est en effet de toute importance pour renseigner les tiers, que la Handfeste soit la représentation exacte de l'immeuble sur lequel elle est inscrite. La responsabilité de l'établissement de la Handfeste incombe à une commission judiciaire composée de quelques membres du tribunal de Brême. Cette commission ressemble un peu à notre chambre des saisies immobilières, mais avec cette différence que toutes les ventes, quelles qu'elles soient, sont réalisées devant elle et que toutes les charges de la propriété doivent passer sous ses yeux, lors de leur naissance. Nous retrouvons ici le principe de la solennité des aliénations que le décret de Messidor avait tenté d'introduire dans notre droit. Ce principe dans la législation de Brême avait la plus heureuse conséquence, car il permettait, lors de chaque aliénation, de créer à l'immeuble une existence nouvelle, indépendante de son existence antérieure. Tous les droits réels sur l'immeuble disparaissaient au jour de l'aliénation, qui en-

traînait de plein droit la purge de tous droits grevant l'immeuble.

Table rase étant ainsi faite de tous les droits réels, l'acquéreur avait donc sur l'immeuble le droit de propriété le plus complet et le plus étendu. Le jour même de l'acquisition il pouvait requérir auprès de la commission foncière la délivrance des Handfesten représentant l'immeuble. Le nombre et la valeur de ces Handfesten n'était pas réglementée. On écartait ainsi la longueur et les dépenses de l'expertise, que nous avons critiquées dans le décret de messidor. Si les créanciers consentaient à accepter une Handfeste d'une valeur supérieure à celle de l'immeuble, pourquoi y mettre obstacle? Pourquoi vouloir protéger les gens malgré eux? Au reste, l'immeuble est peut-être dans une situation telle qu'il y a espoir d'augmentation de valeur. Laissons donc aux capitalistes le soin de limiter eux-mêmes le crédit hypothécaire des propriétaires fonciers.

La délivrance de ces Handfesten a dû être précédée d'une large publicité. La demande d'envoi en possession présentée par l'acquéreur est publiée dans un journal d'annonces judiciaires: *La Bremer Nachrichten*. Les publications sont au nombre de trois et ont lieu à une semaine d'intervalle. Les oppositions doivent avoir lieu dans le délai de trois mois à compter de la première annonce; s'il y a lieu, un débat judiciaire s'engage dans lequel l'acquéreur doit sortir victorieux. C'est alors seulement que les Handfesten lui sont remises en nombre indéfini, comme nous l'avons déjà dit, après avoir été au préalable inscrites sur le feuillet

de l'immeuble par la Commission foncière. La date de l'investiture est publiée dans la *Nachrichten Bremer*

La Handfesten ainsi délivrée, est un titre authentique absolument inattaquable. Quels que soient les droits que les tiers prétendent sur l'immeuble, ils n'ont jamais que des actions personnelles contre le propriétaire. S'ils se trouvent évincés, tant pis pour eux, ils n'avaient qu'à s'opposer à l'établissement des Handfesten. A noter que c'est seulement la constitution des Handfesten qui est rendue publique, tandis que leur remise en gage n'est soumise à aucune règle spéciale et est absolument occulte. A cela il n'y a aucun inconvénient, car la Handfeste elle-même renseigne suffisamment le créancier. Si le propriétaire n'a requis la création que d'une seule Handfeste, le créancier auquel elle sera remise, sera évidemment assuré d'avoir en gage l'immeuble tout entier sur lequel elle porte. Ce cas sera très rare, car il est de l'intérêt du propriétaire de demander la création de plusieurs Handfesten pour diviser son crédit. En général l'immeuble sera donc divisé en plusieurs Handfesten. Chacune portera un numéro de série qui indiquera son rang. Le créancier sait ainsi, à la simple lecture de la Handfeste, à quoi s'en tenir sur la valeur du gage qui lui est offert.

La première Handfeste de 5,000 marcs est inscrite d'après la formule suivante :

1 Handfeste de 5,000 Marcs.

La Commission foncière de Brême atteste par les présentes que X... a créé sur un immeuble situé à... une

Handfeste de 5,000 Marcs ; les présentes lui sont remises à ce titre.

Les autres Handfesten sont libellées de la même façon avec toutefois l'indication du rang qu'elles occupent ; ainsi nous aurons :

2^e Handfeste de 2,000 Marcs après 5,000 Marcs.

3^e Handfeste de 10,000 Marcs après 7,000 Marcs.

Toute surprise désagréable est donc épargnée au créancier. L'immeuble se trouve ainsi découpé en un certain nombre d'objets mobiliers, susceptibles de servir de gage pour le remboursement des dettes que peut contracter le propriétaire.

Pour comprendre toute la valeur de la garantie résultant de la Handfeste, il importe de se rappeler que ce n'est point une créance sur un immeuble, mais l'immeuble lui-même ou partie de l'immeuble qui est remis en gage. Ainsi que le dit fort bien M. Challamel, il y a dédoublement de l'immeuble qui devient sol et papier. Le sol reste à la disposition du propriétaire, tandis que le papier est seul engageable. On réalise ainsi cet idéal de remettre la chose aux mains du créancier gagiste, tout en en laissant la jouissance au propriétaire.

Cette conception de la Handfeste permet de supprimer là fiction de l'hypothèque sur soi-même. Le décret de Messidor était obligé de supposer que le propriétaire avait une créance sur son propre fonds pour expliquer l'existence des cédules avant tout bien d'obligation. Point n'est besoin de fiction dans le système des Handfesten. La Handfeste, nous ne saurions trop

le répéter, n'est pas une créance, ce n'est qu'un immeuble qui, devant les nécessités de la pratique, a pris les apparences d'un titre mobilier pour servir à l'occasion de gage immobilier. Dès lors, il n'y a rien d'illogique à supposer qu'elle existe avant d'être utilisée. Il n'est pas besoin de fiction n'est-ce pas, pour expliquer l'existence du bijou antérieurement au prêt qu'il garantit. De même aussi que l'engagement du bijou suppose une créance, de même encore l'engagement de la Handfeste suppose une créance.

Si la Handfeste a une existence indépendante, il est certain aussi qu'elle ne présente d'utilité qu'en tant que garantie d'une créance. Une personne qui détient une Handfeste sans aucun titre ne peut nullement s'en servir, elle ne peut même pas la vendre. La Handfeste ne peut en effet avoir de valeur que pour un créancier du propriétaire de l'immeuble qu'elle représente.

Un autre caractère tout à fait remarquable de la Handfeste c'est qu'elle se spécialise sur une portion de l'immeuble. La troisième Handfeste par exemple, représente la troisième portion de l'immeuble et jamais elle ne passera sur une autre partie ; les autres Handfesten auront beau disparaître, celle-ci ne gagnera pas de rang. Le sort d'une Handfeste est indépendant du sort des autres. Notre hypothèque française repose sur un principe tout opposé. Tandis que chaque Handfeste porte sur une partie déterminée de l'immeuble, notre hypothèque porte indivisément sur tout l'immeu-

ble. Evidemment l'hypothèque première en date passe avant la deuxième et ainsi de suite, de même que la première Handfeste passe avant la seconde, mais cependant la différence entre la Handfeste et l'hypothèque n'a pas un intérêt purement théorique. Supposons que la première hypothèque vienne à disparaître pour une raison quelconque, la deuxième hypothèque monte au premier rang ; au contraire, si la première Handfeste retourne au propriétaire la deuxième Handfeste reste quand même au second rang. Le propriétaire pourra donner de nouveau la première Handfeste en gage et elle reprendra sa place qui est la première.

L'indépendance des Handfesten entre elles, joue un tel rôle dans le fonctionnement du mécanisme, qu'on s'est demandé si, la créance garantie par la première Handfeste n'absorbant pas tout le crédit de cette Handfeste, le surplus, au jour de la vente de l'immeuble, serait reporté sur la créance dont la dernière Handfeste est le gage insuffisant.

Ainsi supposons trois créances et trois Handfesten. La première créance de 5.000 Marcs est garantie par une Handfeste de 7,000 Marcs ; la seconde de 10,000 Marcs par une Handfeste de 10,000 Marcs, la troisième de 7,000 Marcs par une Handfeste de 5,000 Marcs. La vente produit 22,000 Marcs. La première créance absorbe 5,000 Marcs et laisse 2,000 Marcs ; la seconde absorbe 10,000 Marcs, il reste 5,000 Marcs pour la troisième Handfeste ; la dernière créance qui est de 7,000 Marcs n'est donc payée que jusqu'à concurrence de 5,000 Marcs. Les 2,000 Marcs qui restent de la

première Handfeste suffiraient à désintéresser le bénéficiaire de la dernière créance, va-t-on les lui accorder ? Poussant le système jusqu'à son extrême logique, on avait d'abord déclaré que ce créancier viendrait sur les 2,000 Marcs au marc le franc avec les créanciers chirographaires ; on légitimait cette décision par la spécialité des Handfesten. La [dernière jurisprudence, obéissant à des raisons d'équité, a décidé que dans ce cas, le dernier créancier handfestarique non satisfait, viendrait sur le surplus de la première Handfeste, en écartant les créanciers chirographaires. Si on veut être conséquent il faut reconnaître que cette jurisprudence a tort.

Supposez qu'un débiteur donne à deux créanciers un gage différent, si le gage de l'un est insuffisant et que la vente du gage de l'autre produise un reliquat, ce reliquat ne sera pas accordé exclusivement au premier créancier gagiste : il ira grossir la masse commune où viendront puiser les créanciers chirographaires. Pour le surplus de son gage, le créancier Handfestarique de même que le créancier gagiste ordinaire est créancier chirographaire et ne saurait avoir plus de droit qu'un créancier de cette nature. Si la jurisprudence de la cour de Brême n'a pas voulu accepter toutes les conséquences du principe des handfesten entre elles, cette indépendance du moins ne saurait faire de doute.

Il est bon de remarquer aussi que rien n'oblige le propriétaire à délivrer la première handfeste la première ; il peut très bien commencer par la dernière, si le créancier s'en contente, et cela, sans qu'il puisse

en résulter un changement pour l'ordre déjà établi.

La Handfeste étant en somme un gage immobilier mobilisé, il en résulte que toutes les règles du gage lui sont applicables ; notamment le transfert va s'opérer par la tradition, et la Handfeste n'aura d'utilité pour le créancier qu'autant qu'il en sera nanti. Cette tradition n'est soumise à aucune formalité. La remise matérielle et volontaire de la Handfeste suffit à créer valablement le gage immobilier. C'est là une différence notable avec notre système hypothécaire qui a posé le principe de la solennité des actes constitutifs d'hypothèque. La raison de cette différence est simple. Le législateur français, en faisant du contrat hypothécaire un contrat solennel, a obéi à un sentiment de protection exagéré pour les parties ; or le législateur de Brême part d'une autre idée toute différente qu'il a peut-être exagérée lui aussi : la protection des tiers. En prenant cette idée comme base, on s'explique qu'il ait été amené à établir la solennité des aliénations immobilières, et à laisser le propriétaire engager ses biens sans entourer cet engagement d'aucune mesure protectrice. L'établissement des Handfesten, étant d'ailleurs soumis à certaines mesures de publicité et à certaines formalités, le propriétaire pouvait dès ce moment, réfléchir à l'importance de l'acte qu'il préparait et, s'il avait peur de faire un mauvais usage des Handfesten qui lui seraient remises, il pouvait encore arrêter la marche de la procédure. Quant aux créanciers, le transfert par la simple tradition ne peut être dangereux pour eux, avertis qu'ils sont que le nantissement

est une condition nécessaire et suffisante pour rendre la Handfeste opposable à tout le monde.

La Handfeste une fois créée, n'a pas besoin d'être renouvelée, elle peut servir à l'infini. C'est là un très grand avantage car le propriétaire évite ainsi les frais qui entourent chez nous la constitution d'une hypothèque.

Les frais du premier établissement soldés, le propriétaire de la Handfeste n'a plus rien à payer pour les emplois successifs qu'il en pourra faire. La Handfeste nous l'avons dit, est indépendante de la créance garantie, mais n'a de raison d'être qu'autant qu'elle est rattachée à une créance. Par suite, le transfert de la Handfeste ne donne, par lui-même, absolument aucun droit à son nouveau détenteur. Dès lors, quand un créancier handfestarique remboursé par un tiers, voudra lui transférer sa créance avec ses garanties, nous aurons deux opérations distinctes ; transfert de la créance, transfert de la Handfeste.

En fait, la seule difficulté viendra du transfert de la créance, la Handfeste suivant tout naturellement la créance par la remise matérielle. Il s'ensuit qu'en définitive, le transfert de la Handfeste est lié à celui de la créance à laquelle elle est rattachée. Or, la Handfeste peut très bien garantir une créance revêtue de la clause à ordre ; dans ce cas, les Handfesten circuleront avec le billet à ordre, et passeront aux porteurs successifs sans difficulté, par la simple tradition.

Rien ne s'oppose non plus à ce que la Handfeste soit remise en gage pour garantie de créances éventuelles ; elle ne présente alors d'utilité pour le porteur,

que du jour où il sera créancier. Par ce procédé, les Handfesten peuvent donc servir ds garantie à une ouverture de crédit. Le jour du règlement de comptes, après le paiement du solde, les Handfesten sont remises au débiteur qui pourras'en servir à nouveau.

Par ce rapide exposé du Système Brêmois, nous pouvons voir que la Handfeste réalise l'idéal de la mobilisation du gage immobilier. Sa circulation est aussi facile que possible, et les créances handfestariques joignent à la sécurité de nos créances hypothécaires, les facilités de circulation des créances mobilières. On s'explique maintenant le succès de ces Handfesten à Brême. D'ailleurs la législation de Brême n'a pas laissé le choix entre différents systèmes, la Handfeste étant le seul gage immobilier admis. L'unité de système contribue ainsi à sa supériorité. La pratique n'a pas eu de choix à faire, et on n'a songé qu'à tirer le plus heureux parti de l'unique système consacré par la loi. Nous avons déjà vu que cette dualité du système hypothécaire avait contribué à faire échouer, chez nous, la théorie des cédulas hypothécaires ; nous allons voir qu'elle a de même en Prusse fait tomber dans le discrédit la théorie des Bons fonciers.

BONS FONCIERS

(Loi Prussienne du 5 mai 1872).

Le système des Bons fonciers en Prusse touche de plus près au décret de Messidor que le système des

Handfesten. La Handfeste c'est l'immeuble mobilisé ; tandis que le Bon foncier c'est encore l'hypothèque du propriétaire, mais envisagée de telle façon, que le rapport entre le porteur du Bon foncier et l'immeuble est un rapport direct. Cette conception est absolument contraire à la conception française de l'hypothèque ; chez nous, le débiteur est l'intermédiaire nécessaire entre le créancier et l'immeuble qui garantit sa créance ; on ne voit même pas, comment il peut s'établir un lien entre une personne et une chose, sans le secours d'un intermédiaire.

Pour bien comprendre cette notion du Bon foncier, il est nécessaire de dire quelques mots du système Prussien sur l'acquisition de la propriété et la constitution des droits réels.

Le législateur de 1872 a répudié complètement le principe romain de l'acquisition par la simple tradition.

Toute aliénation doit être consacrée par son inscription au livre foncier. Ce livre se compose de feuilles réelles (Real folien) et de feuilles personnel (personal folien). D'après le premier système chaque corps de biens possède une feuille spéciale divisée en trois sections ; la première indique le propriétaire de l'origine de son droit ; la deuxième les charges, normales, pourrait-on dire, des biens fonciers ; la troisième les hypothèques et dettes foncières. Ce système présente une assez grande analogie avec le système de l'immatriculation de l'Act Torrens appliqué en Australie. Nous ne l'indiquons que pour mémoire, car il est en dehors du champ de nos études. Sir Robert Torrens ignorait totalement l'exis-

tence du système français des cédules, nous en avons a preuve dans les nombreux discours qu'il a prononcés pour préparer l'adoption de son projet ; le législateur de l'an III ne saurait donc avoir la prétention d'être l'inspirateur du système australien, qui d'ailleurs ne fait aucune place à la théorie de l'hypothèque du propriétaire (1).

Revenons au système Prussien. En dehors des Real folien, nous avons les Personal-folien dans les circonscriptions où la propriété est trop morcelée. Chaque propriétaire possède alors un folio distinct où sont inscrits tous les biens fonds qui lui appartiennent dans le ressort du bureau foncier. Cette détermination des immeubles par nom de propriétaire ressemble fort à notre système français, mais il y a cependant cette différence, qu'étant donné les renvois directs des Personal-folien au cadastre, on arrive à individualiser l'immeuble, sans qu'il soit besoin du nom du propriétaire. D'ailleurs, ce n'est que devant l'impossibilité absolue de se servir des Real-folien, qu'on a recours aux personal-folien.

Pour arriver à la publicité absolue des aliénations, le législateur Prussien pose en principe que la convention par elle-même, ne donne à l'acquéreur que le droit purement personnel de contraindre l'aliénateur à lui consentir la désaisine de l'immeuble. L'inscription qui suit cette désaisine opère seule la transmission à l'égard tiers et même à l'égard des parties entre elles.

1. V. Gide. *Etude sur l'Act. Torrens.*

Si le vendeur refuse de consentir à l'inscription de l'acquéreur, on sera obligé d'avoir recours à un jugement qui tiendra lieu d'investiture.

Nous avons déjà dit qu'on pouvait être directement créancier d'un immeuble, dans ce cas, il ne saurait être question d'investiture, la créance est alors conservée par l'inscription au livre foncier d'une prénotation. Cette prénotation rend le droit de créance opposable aux tiers. Ces principes de publicité s'appliquent aussi à tous les actes qui peuvent intéresser la propriété, c'est-à-dire tous les faits juridiques de nature à diminuer ou à résoudre le droit du propriétaire inscrit.

Cette nécessité d'inscrire tous les droits réels a conduit logiquement le législateur à la théorie de la foi due au livre foncier. Rien ne peut prévaloir contre une mention contenue au livre foncier, alors même qu'elle aurait été faite en vertu d'un titre nul. Entre les parties, la difficulté se résout par une action personnelle et à l'égard des tiers, la nullité du titre ne saurait avoir aucune conséquence. On comprend dès lors l'importance de l'investiture et de l'inscription; aussi la loi exige-t-elle que l'investiture précédant l'inscription, soit faite devant le juge foncier. C'est, sous une forme différente, le principe de la solennité des aliénations, que nous avons déjà trouvé dans le décret de Messidor et la législation de Brème. Sur cette base inébranlable on a pu étayer un crédit hypothécaire d'une sécurité absolue.

De même que dans le décret de Messidor, nous avons dans la loi Prussienne une scission du crédit hypothé-

caire. Le gage immobilier comprend l'hypothèque proprement dite et à côté la dette foncière. De l'hypothèque nous ne dirons que quelques mots, au sujet de sa transmission, quand au reste elle ne présente rien de particulier.

Tout propriétaire peut faire inscrire en outre sur son immeuble en son propre nom une ou plusieurs obligations foncières ; ces obligations seront représentées par des Bons fonciers que le propriétaire pourra se faire délivrer en nombre indéfini.

La dette foncière trouve certainement son origine dans la théorie de l'hypothèque sur soi-même du décret de Messidor. Toutefois elle atteint plus gravement encore la théorie romaine de l'hypothèque. La dette foncière constitue un rapport direct entre une personne et un immeuble ; elle a donc une existence indépendante ; et c'est au point que si elle est établie pour sûreté d'une créance personnelle, c'est la créance qui est l'accessoire de la dette foncière. Supposez que la dette foncière, au moyen de Bons fonciers dont nous allons bientôt nous occuper, ait été remise séparément de de l'obligation, l'obligation tombe d'elle-même. De cette indépendance entre la créance et la dette foncière, il résulte que toutes les causes d'extinction de la créance, qui chez nous éteignent l'hypothèque par voie de conséquence, ne sauraient atteindre la dette foncière. Celle-ci se suffit donc à elle-même, mais en revanche le jour où elle tombe elle ne laisse rien derrière elle. Chez nous, si l'immeuble sur lequel porte l'hypothèque vient à disparaître, la créance garantie

par l'hypothèque change simplement de nature, le créancier hypothécaire devient créancier chirographaire. En Prusse au contraire, le porteur du Bon foncier, si l'immeuble disparaît, n'a rien à réclamer au propriétaire et les créanciers chirographaires de celui-ci n'auront pas à subir son concours. C'est l'immeuble qui doit, l'immeuble disparu, il ne reste plus rien. De même, si la valeur de l'immeuble est au dessous de la valeur de la dette foncière, le porteur du bon foncier n'a pas une créance personnelle pour le surplus. Il y a donc une division bien établie dans le patrimoine du débiteur. Les meubles servent de gage aux créances mobilières, les immeubles aux dettes foncières ; aucune rivalité n'est à craindre entre les créanciers chirographaires et les créanciers fonciers.

Cette dette foncière se réalise nous le savons déjà, dans un titre qu'on appelle Bon foncier. Ce Bon foncier, ou lettre de gage, contient en premier lieu la copie littérale de l'inscription de la dette foncière, puis la somme pour laquelle elle a été émise. Pour renseigner les tiers sur la valeur des Bons fonciers, on exige qu'ils contiennent le prix d'acquisition de l'immeuble pendant les dix dernières années, les estimations des contrats d'assurances et le montant des hypothèques existantes. On comprend que de cette façon, il importe peu que la somme pour laquelle peut être constituée la dette foncière ne soit pas limitée, les prêteurs pouvant se rendre compte très facilement de la valeur du gage offert.

Le porteur d'un Bon foncier se trouve à peu près

dans la même situation que celui auquel on a remis une Handfeste ; dans le premier cas c'est l'immeuble qui est débiteur, dans le second c'est l'immeuble même qui est remis en gage, mais dans les deux cas le créancier doit se livrer lui-même à une appréciation de l'immeuble. Pourquoi trouver illogique que cette évaluation soit faite par le créancier et non par la loi, tandis qu'on trouve tout naturel que le créancier fasse lui-même l'évaluation du gage mobilier qui lui est remis ? Sans doute, la difficulté d'estimation est plus grande, mais la certitude absolue n'existe en aucune matière, et les risques sont une chose inhérente au commerce et à la spéculation. Une réglementation trop minutieuse gêne les affaires.

Illimités quant à leur valeur et à leur nombre, les Bons fonciers sont encore illimités quand à leur durée. D'après le décret de Messidor, les cédules hypothécaires devaient avoir une échéance fixe qui ne pouvait dépasser dix ans ; c'était là une disposition particulièrement malheureuse, qui constituait une anomalie avec le reste du système. En laissant la liberté la plus complète aux parties pour le date d'échéance des Bons fonciers, le législateur Prussien évite les longueurs, les ennuis et les frais d'un renouvellement. Le propriétaire, si l'emprunteur y consent, peut donc reculer autant qu'il lui plaît la date d'échéance des Bons fonciers ; il peut même se faire que le terme d'échéance ne soit pas fixé du tout. Nous trouvons ici dans les habitudes allemandes une disposition très originale. Souvent le créancier ne fixe aucune date pour l'échéance, et se ré-

serve le droit de dénoncer son titre six mois à l'avance ; l'emprunteur, ignorant la date d'échéance de sa dette est du moins certain qu'il aura six mois pour se pourvoir. Cette dénonciation ressemble beaucoup à un congé.

Si le débiteur a crainte que la dénonciation soit faite trop tôt, il peut fixer un terme déterminé avant lequel la dette ne pourra être dénoncée. La combinaison de ces deux mentions dans un Bon foncier, permet d'établir une juste balance entre l'intérêt du créancier et celui du débiteur.

Les Bons fonciers présentent encore une différence importante avec les cédules, au sujet de leur rang respectif. Toutes les cédules ont un rang unique et les porteurs de cédules viennent tous en concours sur l'immeuble ; au contraire, les Bons fonciers ont entre eux un rang déterminé et portent chacun un numéro d'ordre absolument comme les Handfesten. Le crédit du propriétaire profite largement de cet état de choses, car rien ne s'oppose à ce que le dernier Bon soit délivré le premier. A une époque où les immeubles seront en plus-value, le propriétaire pourra donner le dernier Bon et le créancier sera disposé à s'en contenter ; le propriétaire gardera ainsi les Bons premiers en date, pour une période de crise.

Avec les cédules hypothécaires, toutes d'un rang égal, cette combinaison était impossible.

Le Bon foncier, nous l'avons dit, n'emporte aucune obligation personnelle de la part du propriétaire, seul l'immeuble est débiteur. Le porteur du Bon Foncier

n'a donc aucune action personnelle contre le propriétaire, et peut simplement poursuivre le séquestre judiciaire et l'expropriation forcée de l'immeuble. Pour le paiement des intérêts, de même que pour le remboursement du capital, le porteur n'a que cette seule ressource ; c'est bien le propriétaire qui les paiera, on ne peut évidemment concevoir la chose autrement, mais c'est l'immeuble qui les doit, et aucune action personnelle n'est donnée contre le propriétaire qui ne paie pas les intérêts d'une dette foncière.

Ce pouvait être une cause de défaveur pour les Bons Fonciers qu'êtré obligé de recourir à l'expropriation pour avoir le paiement des intérêts, aussi, pour faciliter ce paiement, est-il permis de joindre des bons spéciaux, sorte de coupons d'intérêts, au Bon Foncier. Ces coupons sont payables au porteur qui a titre exécutoire contre le débiteur. Ces bons d'intérêt au porteur, une fois échus, sont indépendants de la Dette Foncière et le paiement peut en être réclamé même après la radiation de la dette foncière (On sait qu'en Prusse, toujours en raison de la foi due au registre, la dette n'est éteinte que par la radiation). Les quittances ne doivent pas être délivrées pour une période supérieure à cinq ans et doivent être mentionnées sur le Bon Foncier.

Nous avons dit qu'à l'échéance, le porteur du Bon Foncier pouvait poursuivre l'expropriation forcée de l'immeuble, mais s'il veut être remboursé avant l'échéance, il peut négocier son titre. Notons ici que le propriétaire peut prendre sur lui-même une Dette Foncière et la faire inscrire à son nom sur l'immeuble.

Ceci dérive logiquement de la nature juridique de la Dette Foncière qui est une charge réelle de l'immeuble indépendante de tout bien d'obligation. Dans le décret de Messidor, pour expliquer l'existence de la cédule avant son rattachement à une créance, on était obligé de recourir à une fiction et de supposer que le propriétaire avait une créance contre lui-même ; cette fiction ici n'est pas nécessaire, le Bon Foncier se suffisant à lui-même. La dette de l'immeuble envers le propriétaire est donc une dette véritable qui, au jour de la réalisation de l'immeuble, si le Bon Foncier dont le propriétaire est porteur a le numéro 1 de la série, primera toutes les autres.

Quelle que soit la personne à qui le Bon Foncier est délivré, son transfert s'opère toujours de la même façon, par simple endossement ; il n'est exigé aucune publicité, ni formalité, la simple clause à ordre suffit. La cession peut même avoir lieu en blanc ; dans ce cas, le Bon Foncier se rapproche sensiblement du billet au porteur. Au point de vue de la circulation, le Bon Foncier présente donc autant d'avantages que la Handfeste ; car la transmission par la cause à ordre n'est pas beaucoup plus compliquée que la transmission par la tradition.

Si on se reporte à la notion que nous avons donnée de la Dette Foncière, il est facile de comprendre que la législation Prussienne n'ait pas établi un recours de garantie entre les différents endosseurs. La dette de l'immeuble ne correspond à aucune obligation personnelle du propriétaire, il eut été par suite illogique de

déclarer les différents endosseurs successivement garants de la Dette Foncière, alors que le propriétaire n'aurait jamais pu être recherché à son sujet. L'emploi de la clause à ordre n'a donc d'autre conséquence que de faciliter la circulation des Bons Fonciers. Nous avons vu, à propos des cédulas hypothécaires, ce qu'il faut penser de l'adjonction de la garantie de l'endossement à la garantie résultant de l'engagement du sol; nous ne reviendrons pas ici sur le sujet.

Nous avons déjà indiqué qu'à côté des Bons Fonciers la loi Prussienne laissait subsister l'hypothèque ordinaire. Cette hypothèque peut elle aussi, se transmettre par les procédés commerciaux. Elle revêt alors la forme du Bon Hypothécaire qui est à l'hypothèque ce que le Bon Foncier est à la Dette Foncière.

De même que pour le Bon Foncier, aucune formalité n'est requise pour le transfert du Bon Hypothécaire. Le consentement du débiteur n'est nullement nécessaire pour la cession du bon hypothécaire.

Il y a cependant, entre le Bon Foncier et le Bon Hypothécaire, de notables différences qui dérivent toutes de la différence entre l'hypothèque et la dette foncière. La première ayant un caractère accessoire, ne se conçoit qu'accompagnée d'une créance, et par suite, la cession du Bon Hypothécaire ne peut avoir lieu qu'avec la cession de la créance. Le lien juridique entre la créance et l'hypothèque se traduit en pratique par un lien matériel; le titre de créance doit être annexé au Bon Hypothécaire par un lien cacheté et scellé. Le Bon Fon-

cier au contraire, se suffit lui-même et s'il est transmis avec une créance c'est la créance qui est l'accessoire.

La Dette Foncière ne se conçoit pas sans le Bon Foncier puisqu'elle ne peut circuler que par lui ; l'hypothèque au contraire, peut se transmettre par les procédés du droit commun. Il en résulte que la création des Bons Hypothécaires est facultative par le propriétaire requérant inscription d'une hypothèque, tandis que la création des Bons Fonciers est obligatoire pour le propriétaire qui requiert inscription de la Dette Foncière.

Les Dettes Foncières en Prusses n'ont pas réussi. Pourtant les Bons Fonciers ont de nombreux avantages : ils présentent une sécurité absolue pour le porteur ; leur mode de transmission est d'une simplicité idéale ; la faculté d'établir des coupons d'intérêts payables au porteur, est une supériorité sur les Handfesten eux-mêmes.

On a cherché bien loin l'explication de cet échec des Bons Fonciers. Pour nous, la cause unique réside dans la dualité du système hypothécaire. Il fallait ou bien s'en tenir aux Bons Fonciers, ou bien conserver l'ancienne conception de l'hypothèque, en facilitant simplement la circulation de la créance hypothécaire, par le système des bons hypothécaires. En concours avec les Bons Hypothécaires, les Bons Fonciers devaient fatalement succomber. Le Bon Hypothécaire en effet, bénéficie du principal avantage du Bon Foncier, qui est de pouvoir se transmettre par simple endossement, et il a sur lui cette supériorité considérable de com-

porter une obligation personnelle de la part du propriétaire.

Les prêteurs imposent généralement leur conditions aux emprunteurs, or il est facile de comprendre qu'ils exigent le plus de garanties possible. Leur préférence pour le Bon Hypothécaire, qui leur donne une double garantie réelle et personnelle, est toute naturelle. De plus, la Dette Foncière représentait une idée nouvelle, tandis que l'hypothèque négociable par endossement au moyen du bon hypothécaire, c'était encore l'hypothèque, et la pratique, toujours défiante quand il s'agit d'une idée nouvelle, n'avait aucun avantage à se servir des Bons Fonciers qui représentaient l'inconnu, alors que les Bons Hypothécaires suffisaient aux besoins du crédit.

Si le Bon Foncier en Prusse était la seule forme du gage immobilier, comme la Handfeste à Brême, ses avantages le feraient rapidement apprécier et il deviendrait promptement d'un usage courant.

CODE CIVIL ALLEMAND (1).

Les lois Prusiennes et les lois de Brême n'auront plus bientôt qu'une valeur historique. Le premier janvier 1900 le Code civil Allemand promulgué le 18 août 1896 entrera en vigueur. Nous ne pouvons ici garder une silence absolu sur son système hypothécaire, mais nous n'en dirons que quelques mots.

1. V. Traduction de M. Meulnaëre.

La solennité des aliénations qui, nous l'avons vu, était admise dans la législation de Prusse et dans celle de Brême a été conservée dans le code allemand (art. 313). « *Le contrat par lequel une partie s'oblige à transférer la propriété sur un immeuble, doit être acté en justice ou par notaire* ». Toutefois, la nullité résultant du défaut de solennité des aliénations n'est pas absolue et l'investiture suivie d'inscription rend toute sa valeur au contrat. Le code civil allemand est donc moins exigeant à ce sujet que la législation Prussienne. Au reste, la publicité résultant de l'inscription suffit à établir la propriété sur des bases solides et, en permettant aux parties de ratifier ainsi l'acte sous seings privés relatant le transfert de la propriété d'un immeuble, on leur fournit le moyen d'éviter les frais d'un acte authentique, si elles ont réciproquement confiance en elles.

Ce code a conservé la double notion de l'hypothèque ordinaire et de la Dette Foncière de la législation prussienne; il y a même ajouté la Rente Foncière.

L'hypothèque peut se transmettre par les procédés de droit commun ou par simple délivrance; dans ce cas elle revêt la forme de la lettre hypothécaire. Cette lettre hypothécaire exige l'accord du créancier et du propriétaire (art. 1116). Du reste cet accord peut avoir lieu après coup. On peut dire en principe que la lettre hypothécaire correspond quand à sa nature juridique au Bon Hypothécaire de la législation prussienne. En effet, la cession de la dette hypothécaire, comme celle du Bon Hypothécaire, ne se conçoit qu'avec la cession

de la créance. La Lettre Hypothécaire suit donc la créance (art. 1554), et par conséquent, si la créance est commerciale, le fait qu'elle est en même temps hypothécaire n'entrave pas sa circulation. Néanmoins le lien entre la lettre hypothécaire et la créance n'est pas aussi resserré qu'entre le bon hypothécaire et la créance; il n'y a en effet entre la lettre hypothécaire et la créance qu'un lien juridique, le lien matériel n'existe plus.

La lettre hypothécaire suit la créance par la simple délivrance; à ce point de vue, la lettre hypothécaire se rapprocherait plutôt de la Handfeste.

A côté de l'hypothèque transmissible selon les règles du droit commun, et l'hypothèque qui a revêtu les formes d'une Lettre Hypothécaire, le législateur allemand a placé une nouvelle espèce d'hypothèque qu'il appelle hypothèque de sûreté. Cette hypothèque est inscrite au Registre Foncier mais son inscription n'est pas déterminée. Elle est destinée à servir de garantie à une créance éventuelle ou tout au moins indéterminée de sorte que son inscription ne saurait servir de preuve à la créance; tout au contraire c'est la créance qui détermine son importance. L'hypothèque de sûreté suppose la possibilité d'une créance et c'est précisément cette créance qu'il faut prouver pour que l'hypothèque puisse être d'une certaine utilité. L'hypothèque de sûreté sert uniquement à assurer l'exécution des obligations. Le type même de cette hypothèque, c'est celle qui sert de garantie à l'ouverture d'un crédit. On voit très clairement par cet exemple, pourquoi cette

hypothèque ne peut bénéficier de la foi due aux registres.

Le code allemand consacre aussi le principe de l'hypothèque du propriétaire. Il en donne de nombreux cas qu'on peut tous ramener à cette formule : Il y a hypothèque du propriétaire toutes les fois que l'hypothèque se trouve sans objet ; elle retourne alors au propriétaire. Celui-ci peut même acquérir l'hypothèque de sûreté, si l'engagement en vue duquel l'hypothèque a été créée ne se forme pas.

On peut donc sous l'empire du code allemand grever un fonds d'un capital par quatre procédés : hypothèque négociable avec lettre hypothécaire ; hypothèque négociable sans lettre hypothécaire ; hypothèque de sûreté et enfin dette foncière.

Nous venons d'indiquer sommairement les caractères des trois premiers procédés ; nous avons suffisamment expliqué la dette foncière dans la législation prussienne, en passant dans le code de l'Empire elle n'a guère changé de physionomie ; à noter cependant qu'elle peut être convertie en hypothèque et réciproquement (Art. 1198).

Le code civil allemand autorise aussi le propriétaire à établir sur son fonds une rente payable périodiquement. Cette création est tout à fait originale et nous intéresse tout spécialement, car elle doit d'avoir vu le jour aux réclamations des agriculteurs. Nous n'insisterons pas sur sa nature juridique, car à ce point de vue, elle participe de la dette foncière, dont à vrai dire, elle n'est qu'une variété. Elle a pour objet le paiement d'une

somme d'argent déterminée qui revient périodiquement (Art. 1199), Le droit de rachat n'appartient qu'au propriétaire, excepté dans le cas où le propriétaire du fonds viendrait à compromettre les droits du créancier (art. 1201).

Pour sauvegarder les intérêts du créancier on admet que le rachat ne peut être fait intempestivement par le propriétaire ; celui-ci doit dénoncer le rachat au moins six mois à l'avance. La rente est essentiellement rachetable et le délai le plus long pour lequel le propriétaire puisse renoncer au rachat est de trente ans et six mois. (Art. 1202).

La dette foncière peut être convertie en rente foncière et réciproquement.

Spécialement établie pour les agriculteurs, la rente foncière aura-t-elle de bons effets ? L'avenir seul nous l'apprendra. On peut dire dès à présent qu'elle est toute indiquée pour les grandes entreprises agricoles comme dessèchement de marais, ou défoncements profonds, pour lesquels le propriétaire a besoin d'un prêt à long terme. Elle est aussi absolument conforme à la théorie de l'amortissement.

De cette rapide esquisse du système hypothécaire allemand nous ne pouvons nous permettre de tirer une conclusion. Ce code passe pour réaliser les derniers progrès de la science du droit, mais son système hypothécaire, très savant sans doute, nous semble trop compliqué pour n'avoir à mériter que des éloges. L'hypothèque chez nous a tué les cédules ; les Bons Hypothécaires en Prusse laissent les Bons Fonciers sans uti-

lité ; quelle sera en Allemagne l'issue de la lutte entre l'hypothèque ordinaire, l'hypothèque de sûreté, la dette foncière ou la rente foncière ? Quoi qu'il en soit, jusqu'à preuve contraire l'unité, reste selon nous la base d'une bonne législation hypot' écaire.

DEUXIÈME PARTIE

CRÉDIT AGRICOLE MOBILIER WARRANTS AGRICOLES

Loi du 18 Juillet 1898.

Nous avons déjà discuté longuement, au début de ce travail l'opinion qui voit dans le crédit la ruine de l'agriculture. Nous revenons ici sur la question de l'utilité du crédit agricole, simplement pour indiquer en quelques mots, que les attaques dirigées contre le crédit agricole tout entier, sont particulièrement dénuées de fondement, quand elles s'adressent spécialement au crédit agricole mobilier.

En supposant le crédit agricole mobilier débarrassé de toutes contraintes matérielles et juridiques; en rêvant pour lui d'une législation idéale, ce crédit ne saurait encore être très étendu. Il trouverait sa limitation dans sa nature même de crédit mobilier. En nous plaçant toujours à un point de vue abstrait, et, sans prendre aucune législation pour base, nous concevons très nettement que le crédit mobilier de l'agriculteur ne peut dépasser la valeur de son capital d'exploitation jointe à la valeur des produits de la terre. La plupart

des objections qu'on adresse au crédit agricole immobilier laissent donc indifférent le crédit agricole mobilier. La conservation des immeubles fonciers dans les familles notamment, si tant est que ce soit là une objection sérieuse, ne peut fournir aucun argument contre le crédit agricole mobilier. Nous avons établi aussi que le crédit agricole était en principe d'un mauvais emploi, quand il servait à l'augmentation ou à l'acquisition du capital fixe. Or, la limite du crédit mobilier nous est une garantie certaine qu'il ne peut servir à cet usage. Le gage mobilier de l'agriculteur est en effet trop restreint pour qu'il puisse lui permettre d'acquérir un capital foncier si petit qu'il soit. On ne trouve donc aucun argument sérieux contre le crédit agricole mobilier.

Le commerçant peut emprunter sur ses marchandises pourquoi l'agriculteur ne pourrait-il pas emprunter sur ses biens mobiliers ? On objectera sans doute, que le capital foncier peut se trouver atteint par l'engagement du capital d'exploitation ; car, dépourvu de l'assistance de ce dernier, il ne saurait être d'aucune utilité. Il est vrai, mais ne voyons-nous pas qu'une loi récente a permis au commerçant de donner en nantissement son fonds de commerce lui-même ; or, si on voulait établir une comparaison, entre la situation du commerçant et celle de l'agriculteur, on verrait qu'en somme, le fonds de commerce est pour le commerçant, ce que le capital fixe est pour l'agriculteur. Le commerçant se trouve donc en face d'une liberté encore plus grande, que celle de l'agriculteur, quand il est

disposé à dilapider son patrimoine, puisqu'il peut, avec la même facilité, engager son capital fixe et son capital circulant. Cette considération n'a pas arrêté le législateur, quant il a voté la proposition de loi de M. Millebrand, pourquoi l'arrêterait-elle, quand on lui propose d'élargir simplement le crédit mobilier de l'agriculteur, en facilitant l'engagement des produits agricoles et du capital d'exploitation.

C'est alors qu'on nous fait une objection que nous avons déjà réfutée. L'agriculteur, dit-on, a besoin d'être protégé, et, telle mesure qui est excellente pour le commerçant par exemple, serait d'un effet désastreux appliquée à l'agriculteur.

Nous ne partageons pas cette opinion. On a si souvent répété à l'agriculteur qu'il avait besoin d'être conduit par la main, qu'il finit par le croire, et on arrête ainsi, toute tentative de sa part, pour sortir de l'ornière où l'on se plaît à le laisser. Lors de la rédaction du code civil, on avait cru bon de mettre l'agriculteur en tutelle, mais voilà tantôt un siècle qu'elle dure, n'est-il pas temps de songer à l'émancipation? L'agriculteur après tout, n'est pas d'une nature différente de celle du commerçant. La diffusion de l'instruction dans les campagnes, l'influence des Syndicats agricoles n'ont-ils pas fait de l'agriculteur l'égal du commerçant, au point de vue de l'intelligence des affaires? De plus, et c'est une idée que nous ne saurions trop répéter, il n'y a pas de dispositions législatives si parfaites qu'elles n'aient leurs inconvénients, mais il suffit qu'elles produisent d'heureux résultats pour le plus grand nombre.

On redoute que les agriculteurs fassent un mauvais emploi du crédit, mais croit-on que les commerçants s'en servent toujours d'une façon idéale? Pourtant, au lieu de chercher à restreindre le crédit commercial, on l'étend chaque jour de plus en plus. Les mesures de protection énervent plus qu'elles ne défendent ; en laissant le crédit agricole confiné dans d'étroites limites, on ne fait que livrer aux usuriers les agriculteurs besogneux. Celui qui a besoin d'argent trouve toujours à emprunter ; ces entraves qu'on apporte à son crédit ne font que rendre son emprunt plus onéreux. Ce n'est pas j'imagine, mettre en péril la fortune des agriculteurs, que de les arracher aux usuriers, en leur permettant d'emprunter aux meilleures conditions.

Et qu'on ne dise pas que cet argent emprunté va rester improductif entre les mains de l'agriculteur. Consacré à l'achat d'engrais judicieusement employé, le capital employé va rapporter 150 pour cent à l'agriculteur. Les procédés de culture ont changé depuis quelques années, par suite de l'augmentation du prix de la main-d'œuvre et le perfectionnement des machines agricoles ; consacrée à l'acquisition de ces machines, la somme empruntée va se reproduire avantageusement pour le débiteur. Le cultivateur peut encore tirer le plus grand profit de ses fonds, en les utilisant pour l'amélioration des races de bétail, s'il est dans un pays d'élevage, pour l'attente du moment le plus favorable à la vente des récoltes, s'il est dans un pays fertile en céréales.

La loi sur les varrants agricoles, qui a pu enfin

devenir une réalité le 18 juillet 1898, grâce au puissant appui de M. Méline, toujours dévoué aux questions agricoles, n'a trait qu'à une partie du crédit agricole mobilier. Elle ne vise en effet que le crédit pouvant résulter des produits récoltés par l'emprunteur. Nous en trouvons la preuve dans l'économie même de cette loi, que nous allons bientôt étudier, et dans les nombreux rapports qui ont précédé son vote. M. Méline le 28 octobre 1897, lors du dépôt de son projet de loi s'exprimait ainsi : « Il est en effet nombre de circonstances, dans lesquelles l'agriculteur aurait intérêt à se procurer des ressources nécessaires à la bonne marche de son exploitation, sans être obligé de vendre les produits dont il peut disposer, à des cours inférieurs à ceux qu'il pourrait espérer. » M. Brindeau, dans son rapport sur la proposition de loi Delaunay, est encore plus explicite : « Elle (la proposition de loi) va donner aux agriculteurs la faculté d'emprunter, sur tout ou partie des produits récoltés sur leurs terres, en conservant la garde de ces produits dans leurs magasins, greniers ou caves ».

A tort ou à raison, cette loi laisse donc en dehors de son champ d'application, une partie très importante des meubles de l'agriculteur. Avant d'entrer dans le détail de cette loi, et pour en bien préciser la portée, il nous faut indiquer que le crédit agricole, restreint aux produits récoltés, ne saurait avoir la prétention de réunir tous les avantages du crédit agricole mobilier tout entier, avantages que nous avons précédemment énumérés,

En somme la loi sur les warrants agricoles ne peut avoir pour résultat, que d'éviter à l'agriculteur d'être obligé de vendre à tout prix ses produits avant la récolte, et de lui permettre d'attendre un moment favorable, afin de les écouler dans les conditions les plus avantageuses. Cette loi pourra ainsi remédier, d'une façon indirecte, à l'avilissement des cours, par suite de l'apport simultané sur le marché de la production du pays tout entier, mais ses effets doivent se borner là.

Cette loi ne peut avoir notamment aucun effet pour l'amélioration des races de bétail, ou le perfectionnement des procédés de culture. Aucun des hommes éminents qui ont eu à s'occuper de cette loi, ne se sont d'ailleurs fait d'illusion à ce sujet.

Le rapport, dont M. Delaunay fit précéder le dépôt de sa proposition de loi, repose sur cet unique argument : soustraire l'agriculteur à l'obligation de vendre sa récolte, au moment où elle est au plus bas prix. Prenant la moyenne du cours du blé de 1891 à 1895, M. Delaunay nous indique que pendant les cinq mois de vente cette moyenne était de 21 fr. 26 c. les 100 kilogr., alors que pendant le reste de l'année elle avait atteint 22 fr. 53 c. Avant la loi sur les warrants agricoles, l'agriculteur, talonné par le paiement des impôts et de la main d'œuvre, était dans l'obligation de vendre ses produits pendant la période qui lui était la plus défavorable, et c'est uniquement pour remédier à cette situation fâcheuse que cette loi a été créée. Si on considère, qu'en principe du moins, le cultivateur devra payer l'intérêt de la somme empruntée sur ses

récoltes, on est amené à conclure que les avantages de cette loi sont bien minimes, d'autant que pour nous en tenir à l'exemple pris par M. Delaunay, le blé, tous les agriculteurs le savent, produit des déchets assez considérables pendant qu'il reste engrangé.

Sous peine de manquer de méthode, nous ne pouvons discuter plus longuement ici la valeur de cette loi, quitte à revenir plus tard sur ce sujet.

Parmi les nombreuses tentatives faites en vue de développer le crédit agricole mobilier, la loi sur les warrants agricoles est la seule qui ait abouti. Malgré le peu d'étendue de son champ d'application, et malgré ses imperfections mêmes, nous devons toute notre reconnaissance aux hommes qui, dans leur dévouement aux choses de l'agriculture, ont trouvé l'énergie suffisante pour triompher des résistances de la routine.

Nous allons maintenant faire en quelques mots l'historique de cette loi avant de passer à son commentaire.

Dans la plupart de nos colonies, la loi du 24 juin 1874 a organisé le gage à domicile sur la récolte même pendante. En France, les commissions réunies en 1856, 1865, 1878 pour s'occuper de l'organisation du crédit agricole, ont toutes émis des vœux favorables au développement de ce crédit, mais pour des raisons diverses, les projets de loi qui furent déposés à la suite de ces vœux, restèrent sans résultat. En 1866, le projet de réforme ne va même pas jusqu'à l'assemblée législative; en 1879 Léon Say, Ministre des finances et M. de Mahy, ministre de l'agriculture,

déposèrent un projet qui ne put vaincre les résistances du Sénat, parcequ'il attaquait le privilège du propriétaire. La Belgique s'est inspirée de l'idée de ce projet, et en le perfectionnant, a pu le faire passer dans le domaine de la pratique. En 1882, un autre projet est encore déposé ; en 1890, nous trouvons une proposition de loi de M. Emile Ferry. C'est en 1891, que M. Martinon déposa pour la première fois, sa proposition de loi sur la création des docks-greniers, destinés à recevoir les céréales que les agriculteurs voudraient engager. En 1893 enfin, une proposition d'organisation du crédit agricole et populaire fut déposée sur le bureau du Sénat sous le patronage de M. Emile Labiche. Nous arrivons maintenant aux projets et propositions, qui devaient, après certaines modifications, devenir la loi du 16 juillet 1898, sur les warrants agricoles.

Le 13 mars 1897, M. Ernest Delaunay saisissait la chambre d'une proposition de loi, dans laquelle l'expression caractéristique de warrants agricoles, était employée pour la première fois. Le 24 juin 1897, M. Brindeau, au nom de la commission d'initiative, fit un rapport sur cette proposition de loi. Le 28 octobre suivant, M. Méline déposa au nom du Gouvernement, un projet de loi plus sérieusement étudié, qui avait également pour but la création des warrants agricoles. Le même jour, M. Martinon déposa à nouveau son projet de loi sur les docks-greniers, qui fut renvoyé à la commission des warrants agricoles. Cette commission, écartant provisoirement la proposition de M. Martinon,

présenta le 3 Décembre 1897, par l'intermédiaire de son rapporteur M. Chastenet, un projet de loi s'inspirant de la proposition de loi de M. Delaunay et du projet de M. Méline. Votée, après certaines modifications, par la chambre des députés, le 31 Mars 1898, le projet fut soumis au Sénat et devint la loi du 18 juillet 1898.

NATURE JURIDIQUE DU WARRANT AGRICOLE

Bon nombre de nos législateurs n'ont pas paru se faire une idée bien nette de la nature du warrant agricole. Lors de la discussion devant les Chambres, on a parlé de privilège, de droit privilégié, le mot hypothèque a même été prononcé à son sujet. Les rapporteurs toutefois, ont suffisamment précisé la portée du warrant agricole pour qu'il soit assez facile de le définir. Il résulte du rapport de M. Calvet au Sénat, qu'on a entendu conserver pour le warrant agricole, toutes les règles du warrant commercial, qui n'étaient pas incompatibles avec le maintien des objets warrantés en la possession du propriétaire.

Voilà en quelques mots en quoi consiste le warrant commercial. Un propriétaire qui a besoin d'argent dépose sa marchandise dans un dock. Lors du dépôt, il lui est remis deux feuilles détachées d'un registre à souches. L'une est appelée récépissé et l'autre warrant ou bulletin de gage. Pour donner sa marchandise en gage, le propriétaire endosse le warrant à son créan-

cier et l'endosseur se trouve dans sa même situation que celle d'un créancier gagiste ordinaire. Les principes du code civil en matière de gage sont respectés et le porteur du warrant commercial, comme tout créancier gagiste, a donc sur son gage : 1° un droit de rétention ; 2° un privilège ; 3° un droit de vente à l'échéance, faute de remboursement.

Le récépissé seul, ou accompagné du warrant, transmis par endossement, transmet la propriété de la marchandise déposée, libre, ou grevée d'un droit de gage selon le cas.

La conception du warrant agricole est absolument la même que celle du warrant commercial, sauf cette différence que la récolte engagée reste entre les mains du propriétaire. Une première conséquence de cette différence, c'est qu'il ne saurait être question de récépissé, le propriétaire restant en possession de sa chose. Aussi, la commission a-t-elle rejeté la proposition De-launay toute la partie concernant l'établissement de ce récépissé.

Il n'y a donc entre le warrant agricole et le warrant commercial qu'une seule différence. Tandis que le porteur du warrant commercial se trouve réellement nanti, le directeur de l'entrepôt n'étant que son dépositaire, le porteur du warrant agricole au contraire, n'est nanti que d'une manière fictive, le gage restant entre les mains du propriétaire. Pour rester dans l'esprit de la loi, c'est donc dans la théorie du warrant commercial que nous devons aller chercher les renseignements qui pourront nous fixer sur la nature du warrant agricole

et c'est dans la loi du 28 mai 1858, que nous devons aller puiser pour combler les lacunes de la loi sur les warrants agricoles, en tenant compte toutefois de cette différence importante que le warrant agricole ne procède que d'un nantissement fictif.

Nous avons vu que le warrant commercial confère un droit de gage sur la marchandise warrantée. L'article 1 *in fine* de la loi du 18 juillet 1898 nous dit aussi que le warrant constitue un droit de gage pour son porteur, sur le produit agricole warranté. En cela, la notion du warrant agricole est donc conforme à celle du warrant commercial. Il ne saurait donc y avoir de doute à ce sujet, dans l'esprit du législateur, le porteur du warrant agricole est un créancier gagiste.

Cette conception du warrant agricole nous semble contraire à tous les principes. Notre esprit éprouve une certaine hésitation à considérer les marchandises warrantées comme le gage du porteur du warrant agricole. Qui dit gage, dit nantissement, or, de quelque façon qu'on tourne la difficulté, il est difficile de faire concevoir au créancier d'un agriculteur qu'il se trouve, par le fait de la remise du warrant, en possession des marchandises sur lesquelles il porte. Il est aisé de comprendre, au contraire, que la possession de l'objet warranté, si elle n'est pas absolument réelle pour le porteur du warrant commercial, du moins est effective. Le propriétaire de la marchandise est dessaisi du fait de son dépôt dans un dock, et le porteur du warrant peut avoir la même sécurité, que si, par suite de l'in-

suffisance de ses magasins, il avait déposé sa propre marchandise dans un entrepôt. On pourrait analyser l'opération de la manière suivante ; le créancier dirait à son débiteur : j'accepte le gage que vous m'offrez, mais, comme il est trop encombrant, vous allez le déposer dans un magasin, dans lequel il demeurera affecté au paiement de ma créance. En définitive, le dépôt de la marchandise warrantée dans un magasin, s'explique à raison de l'impossibilité matérielle où seraient les créanciers d'emmagasiner leur gage.

On nous dira sans doute, que c'est aussi dans un intérêt pratique que la loi sur les warrants agricoles a autorisé le gage sans déplacement.

Ce côté pratique est incontestable, et c'est précisément parce qu'il y a lieu d'en tenir un compte sérieux, qu'on a bien fait d'écarter, provisoirement du moins, la proposition de loi de M. Martinon sur les docks-greniers. Néanmoins, il y a sur ce point entre le warrant commercial et le warrant agricole, une différence toute à l'avantage du premier. Entre la possession du créancier gagiste ordinaire, et celle du porteur du warrant commercial il n'y a qu'une nuance ; il y a un abîme entre la possession du créancier gagiste ordinaire et celle du porteur du warrant agricole. Cela est si vrai, qu'il est impossible d'accorder au porteur du warrant agricole, ce droit de rétention qui est l'apanage de tout créancier gagiste et sa meilleure sauvegarde. Pour retenir une chose il faut d'abord la détenir, et le porteur du warrant agricole ne détient en aucune façon les produits warrantés. Le porteur du warrant agri-

cole se trouvant privé du droit de rétention, c'est donc que le warrant agricole n'est qu'un gage imparfait.

Si nous n'avions crainte d'entrer dans des détails trop techniques, il serait facile de montrer que cette garantie, dont est privé le porteur du warrant agricole, est précisément la plus précieuse de toutes celles accordées au créancier gagiste ; la seule qui lui permette, en effet, d'opposer une fin de non-recevoir absolue aux créanciers hypothécaires, tant qu'il n'est pas payé. Avec ce défaut capital, le warrant agricole ne pourra jamais atteindre le développement du warrant commercial, nous verrons par la suite qu'il présente encore de nombreuses causes d'infériorité.

Bien plus, il est facile de voir que le warrant agricole fait échec à la théorie du code civil sur le gage. L'article 2076 C. civ. exige que le créancier gagiste soit mis en possession, et attache une telle importance à cette condition que, si elle vient à faire défaut, le créancier gagiste perd absolument toutes ses garanties.

Rien n'est en somme plus logique ; le gage ne se conçoit pas sans la possession et l'on ne peut avoir un droit de gage sur une chose que si l'on a cette chose entre les mains, ou tout au moins à sa disposition. Le bon sens se refuse à admettre qu'il y ait eu engagement, dans le sens étymologique du mot, quand il n'y a pas eu tradition. M. Chastenet, qui avait prévu l'objection a bien essayé de légitimer dans son rapport, d'abord, et ensuite dans la discussion devant la

Chambre, cette atteinte portée à la théorie juridique du gage mais il n'a pas réussi à nous convaincre.

Les produits engagés dit-il, ont leur représentation légale dans le warrant et la remise de ce titre peut constituer la tradition; en même temps, il s'est opéré une sorte de tradition *brevi manu* ou quasi tradition des produits engagés, de manière que le propriétaire de ces produits, se trouvera détenir sa propre chose pour le compte du créancier gagiste, et à titre de dépositaire. Cette argumentation ressemble beaucoup à celle dont se servait le prêteur à Rome pour tourner les principes qu'il ne pouvait enfreindre. Le raisonnement du prêteur Salvien, quand il créa un droit de gage pour le propriétaire sur les *invecta aut illata* de son fermier, a dû sans doute, inspirer celui de M. Chastenet en cette matière. Était-il besoin de recourir à de tels moyens pour légitimer la théorie du warrant agricole? A la différence du prêteur à Rome, notre législateur a parfaitement le droit d'innover; il lui est même permis de bouleverser les principes de notre droit, mais qu'il ait alors le courage de ses actes. Le droit de rétention est de l'essence même du gage, et puis que le warrant agricole ne saurait conférer ce droit à son porteur, c'est qu'il n'est qu'un gage d'une nature imparfaite.

L'art. 2076 C. civ. tolère que l'objet du gage soit mis en possession d'un tiers convenu entre les parties; le dépôt de la marchandise warrantée dans un entrepôt est donc conforme aux exigences de la loi. Le dépôt chez le propriétaire lui-même au contraire, est en

dehors des termes de cet article, le dépositaire doit être un tiers et le propriétaire est partie au contrat.

M. Chastenet a invoqué certaines hypothèses dans lesquelles le propriétaire reste gardien de sa propre chose. C'est ainsi, dit-il, que le débiteur saisi peut être constitué gardien des objets qui sont le gage du poursuivant (Art. 598 C. pr. civ.) Nous remarquerons d'abord que ce n'est là pour le créancier qu'une simple faculté, tandis que le porteur du warrant est obligé de laisser la récolte engagée entre les mains de l'agriculteur. Il faut le consentement du saisissant pour que le saisi soit constitué gardien des objets saisis ; au contraire, le propriétaire est imposé au porteur du warrant agricole comme gardien des objets warrantés.

Si maintenant, nous analysons la situation du créancier saisissant, nous voyons qu'elle ne présente qu'une analogie très lointaine avec celle du porteur du warrant agricole. Quand on dit que la récolte warrantée est au même titre que la récolte saisie, le gage du créancier on joue sur les mots.

Tous les biens du débiteur sont, au sens large du mot, le gage de ses créanciers, ce qui ne signifie pas qu'ils aient tous un droit de gage analogue à celui organisé par les art. 2073 et suivants du code civil. Dire que les biens du débiteur sont le gage de ses créanciers, c'est dire que tous les biens du débiteur sont affectés au paiement de ses créanciers, et rien de plus. Par l'effet de la saisie, le créancier saisissant ne change pas la nature de son droit sur les meubles saisis. L'art. 2073

du code civil dit que le gage confère au créancier le droit de se faire payer sur la chose qui en est l'objet, par privilège et préférence à tous autres créanciers, or le créancier saisissant, par l'effet de la saisie, n'a aucun droit de préférence sur les biens saisis, il viendra au marc le franc avec les autres créanciers du débiteur sur les deniers de la vente. La saisie n'est en somme que le premier acte tendant à la réalisation des meubles du débiteur, mais ne confère par elle-même aucun droit au créancier saisissant. Tandis que le gage établi en conformité des articles 2074 et 2076 C. civ., crée un droit de préférence pour le créancier gagiste; la saisie ne crée qu'une indisponibilité des biens du saisi, indisponibilité qui peut être invoquée par tous les intéressés. Le rapporteur, en se servant de l'hypothèse de la saisie-exécution, pour montrer que dans notre droit le fait du gage laissé aux mains du débiteur n'est pas sans précédent, commettait donc une véritable hérésie juridique. Le saisissant n'a pas sur les meubles saisis un droit de gage, et n'est pas par suite un créancier gagiste ; c'est précisément parce que cette qualité lui fait défaut, qu'il a besoin de recourir à la saisie.

Le créancier gagiste est nanti, directement ou indirectement, et sa possession est la conséquence d'une convention intervenue entre lui et son débiteur. Dans le fait de la saisie, où voit-on à la trace d'une convention intervenue entre le saisissant et le saisi ? C'est un acte unilatéral, et la constitution de gage suppose le concours de deux volontés. Il est donc décidément bien

difficile de voir dans le saisissant, un créancier gagiste laissant la garde de son gage au débiteur.

Dans l'exemple tiré de la dation en nantissement d'un fonds de commerce, le rapporteur a cité au contraire un cas qui présente une analogie frappante avec celui qui nous occupe. Le fonds de commerce donné en nantissement, reste entre les mains du débiteur, absolument comme les marchandises warrantées. Mais que peut-on induire de ce fait ? C'est que le législateur, qui a violé les principes reçus jusqu'à ce jour en matière de gage, en permettant le gage sans déplacement des produits agricoles, les avait déjà violés en sanctionnant la dation en nantissement du fonds de commerce (1). Il est d'ailleurs à remarquer que la loi Millerand est presque contemporaine de la loi sur les warrants agricoles.

Nous n'avons certes pas l'intention de contester au législateur le droit d'établir des contrats nouveaux, à côté de ceux organisés par le Code civil, mais alors, pourquoi veut-il nous persuader qu'ils sont d'accord avec les principes dont ils sont une violation manifeste ? En réalité, le gage sans déplacement n'est pas un gage, car la possession du créancier, ou d'un tiers convenu entre les parties, est un élément de l'essence même du contrat de gage. Cet élément faisant défaut, nous som-

1. Mr. Ch. Simon a très bien établi, dans sa thèse sur le fonds de commerce, que la dation en nantissement d'un fonds de commerce n'est pas un gage, puisqu'elle est exclusive de la possession laquelle reste au commerçant.

mes en face d'un contrat *sui generis* qui ne saurait avoir rien de commun avec le gage. La meilleure preuve, c'est qu'il ne peut conférer le droit de rétention qui est accordé à tout créancier gagiste.

C'est donc à tort que l'article 1^{er} *in fine* de la loi sur les warrants agricoles, déclare que le produit agricole warranté « reste, jusqu'au remboursement des sommes avancées, le *gage* du porteur du warrant. » Nous verrons qu'en fait, le propriétaire peut très bien vendre sa récolte warrantée sans que la vente soit nulle. Que les porteurs de warrants agricoles ne s'y trompent donc pas, ce n'est pas un droit de gage qu'ils ont sur les produits warrantés, mais un simple droit de préférence, n'ayant d'existence qu'autant que les récoltes restent en la possession du propriétaire, comme nous l'expliquerons plus loin.

PRODUITS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE WARRANTÉS

L'article 1^{er} de la proposition Delaunay comprenait, dans une expression unique qui aurait pu prêter à des difficultés, toutes les choses susceptibles d'être warrantées. Pouvaient seulement être warrantés les produits « récoltés ». Par là étaient exclues les récoltes pendantes par branches et par racines. L'article 1^{er}, tel qu'il a été voté, ne contient plus cette expression de produits « récoltés », mais il ne saurait y avoir de doute à ce sujet. Il appert nettement du rapport de M. Chastenet qu'on n'a pas entendu créer un privilège

agricole, mais simplement faciliter le warrantage des produits agricoles. Jusqu'à la loi du 18 juillet dernier, l'agriculteur pouvait warranter ses produits, mais devait pour cela, les transporter dans les magasins généraux. C'est uniquement pour éviter les ennuis et les frais de ces transports, que la loi dont nous nous occupons a permis de les engager à domicile. L'esprit de la loi est donc simplement de faciliter le warrantage des produits agricoles, mais non de le modifier.

Or, il est évident que seuls pouvaient être transportés dans les docks, les produits qui étaient « récoltés ». Il y a de plus une raison péremptoire, pour exclure les récoltes pendantes du bénéfice du warrantage, c'est qu'elles sont immeubles par destination; en les affectant au paiement de certaines créances, on rentrerait donc dans la théorie de l'hypothèque et ce n'est certes pas ce qu'à voulu le législateur.

Le mot « récolté » n'a probablement disparu de la rédaction définitive, que dans le but d'éviter la réunion de deux mots dont la juxtaposition eut été un non sens. De nombreux amendements avaient introduit dans l'énumération de la loi des produits qui ne pouvaient être catalogués parmi les produits agricoles. On a dû par suite rédiger ainsi le début de l'article 1. « Tout agriculteur peut emprunter sur les produits agricoles ou *industriels* »; l'attribut « récolté » devait alors disparaître, mais on ne doit pas attacher à cette suppression d'autre sens que celui que nous avons donné.

En second lieu, les produits susceptibles d'être war-

rantés doivent provenir de l'exploitation de l'emprunteur ; par conséquent un agriculteur qui aurait acheté la récolte de son voisin, ne pourrait la warranter. Cette disposition s'explique très bien ; car on n'a autorisé les agriculteurs à warranter leurs produits, que pour leur permettre de se procurer de l'argent, sans être obligé de vendre à un moment défavorable, et non pour faire de la spéculation. On est peut être en droit de regretter que, dans le cas qui nous occupe, la loi n'ait pas permis le warrantage. Par suite de certaines circonstances l'agriculteur, acquéreur de produits agricoles, peut se trouver tout à coup dans un pressant besoin d'argent.

Il y aurait alors, pour l'autoriser à warranter les produits agricoles qu'il a en sa possession, exactement les mêmes raisons, que celles qui ont guidé le législateur, lorsqu'il a permis à cet agriculteur de warranter ses propres produits. Les cours sont peut être défavorables au moment où il a besoin d'argent, pourquoi l'obliger à vendre ? On dira sans doute, que l'agriculteur qui a acheté les produits de son voisin se trouve par sa faute, dans la nécessité de vendre à un moment où les cours sont en baisse. C'est incontestable, mais cet agriculteur n'a pêché que par excès d'initiative, et il y en est tant qui en montrent si peu, qu'il serait juste de l'aider à sortir de l'impasse où il a pu se laisser entraîner, en l'autorisant à warranter ses produits agricoles provenant d'achats. Néanmoins, en présence du texte formel de la loi, il est impossible de lui reconnaître ce droit.

L'article 1 contient ensuite une énumération des produits sur lesquels peut porter le warrant agricole, ce sont les suivants :

- Céréales en gerbes ou battues ;
- Fourrages secs, plantes officinales séchées ;
- Légumes secs, fruits séchés et féculés ;
- Matières textiles, animales ou végétales ;
- Graines oléagineuses, graines à ensemercer ;
- Vins, cidres, eau-de-vie et alcool de nature diverse ;
- Cocons secs et cocons ayant servi au grainage ;
- Bois exploités, résines et écorces à tan ;
- Fromages, miels et cires ;
- Huiles végétales ;
- Sel marin.

Il ressort de la rédaction du texte que cette énumération est limitative. Si d'ailleurs on avait pu concevoir quelques doutes à ce sujet, la circulaire du garde des sceaux du 16 août 1898 serait venue les faire disparaître. Il y est déclaré en effet que les produits warrantables, sont « limitativement désignés par l'article 1 ». Bon nombre de ces produits ont été ajoutés par la commission, à la suite d'amendements déposés par les députés des régions intéressées. C'est ainsi notamment, qu'on a compris dans l'énumération le sel marin, pour donner satisfaction à M. Charruyer qui avait pris la parole au nom des populations salicoles du littoral de l'Océan.

Un amendement de M. Codet, tendant à introduire parmi les objets warrantables « les animaux servant au travail ou à la reproduction », a été au contraire

repoussé, après une longue discussion, M. Codet, à l'appui de son amendement, montrait que s'il était repoussé, la loi ne pourrait avoir aucune utilité pour les agriculteurs qui élèvent du bétail. Tous les petits cultivateurs qui consomment leur récolte, qui n'ont d'autres produits que leur bétail à warranter ne pourront dirait-il, bénéficier de la loi, et il ajoutait : « Ces milliers de petits cultivateurs, qui sont peut-être les plus intéressants, sont aussi ceux qui ont le plus besoin de crédit ». Il est certain que si cet amendement avait été voté, les pays d'élevage s'en seraient fort bien trouvés. Les « emboucheurs » de la Nièvre et des Charentes notamment, qui achètent du bétail maigre pour le revendre gras, auraient trouvé là un moyen tout simple d'augmenter leur cheptel animal dans les années fertiles en fourrage. Ils auraient pu emprunter sur les animaux dont ils étaient propriétaires et cet emprunt leur aurait permis d'acheter de nouvelles têtes, pour consommer l'excédent de leur fourrage. Les arguments pratiques qu'on peut donner en faveur du warrantage du bétail, nous semblent donc absolument indiscutables.

Au point de vue juridique au contraire, il est impossible, selon nous, de légitimer le warrantage du bétail. M. Codet n'a vu, ou n'a feint de voir qu'une objection à son amendement, et n'a pas eu de peine à la réfuter. La commission avait prétendu que le privilège du propriétaire ne serait pas suffisamment sauvegardé, si on mettait les animaux au nombre des objets warrantables et c'est là tout ce que M. Codet avait retenu des

objections dont son amendement était susceptible.

Certainement si là s'était borné, tout ce qu'on pouvait invoquer contre le warrantage du bétail, on n'aurait pas compris que l'amendement de M. Codet fut repoussé, car le propriétaire est suffisamment protégé par l'art. 2, qui interdit au greffier de délivrer le warrant dans le cas où le propriétaire refuse son consentement.

En nous reportant à la notion que nous avons donnée du warrant agricole, nous voyons au contraire, qu'il y a une raison péremptoire d'écarter le bétail des objets susceptibles d'être warrantés. M. Viger, ministre de l'agriculture, lors de la discussion au Sénat, a bien spécifié le but de la loi en disant qu'on voulait seulement organiser « le warrant agricole en lui donnant le même caractère qu'au warrant commercial, à condition toutefois, que le magasin général soit constitué dans le domicile même de l'agriculteur ». Donc, à part cette différence importante que nous avons déjà signalée par ailleurs, le warrant agricole présente absolument le même caractère que le warrant commercial ; or, peut-on concevoir un warrant commercial portant sur du bétail ?

Nous laissons de côté évidemment la difficulté pratique résultant du transport du bétail, pour nous en tenir au point de vue juridique. Le bétail attaché à un fonds, ne l'oublions pas, est immeuble par destination, or, qui dit warrant dit gage mobilier. Il y a incompatibilité absolue entre ces deux idées : warrant et gage immobilier,

Rien n'empêchait évidemment le législateur de permettre au propriétaire d'engager ses bestiaux comme ses récoltes, mais alors le warrant ne pouvait plus être employé, il fallait recourir à l'hypothèque. Le warrant portant sur du bétail est un non sens juridique aussi grand qu'une hypothèque portant sur un tas de blé. Il est remarquable que parmi tous les hommes qui se sont occupés de cette loi sur les warrants agricoles, seul le rapporteur de la commission de la Chambre, ait vu toute l'importance de cet argument. M. Leveillé d'ailleurs peut en revendiquer la paternité, car c'est sur l'inspiration de notre éminent professeur, que nous devons qu'il ait été présenté à la Chambre.

M. Codet qui tenait à son amendement riposta, avec justesse, malgré les dénégations du rapporteur, que puisqu'on avait modifié les règles du gage, en établissant le gage sans déplacement, on pouvait bien les modifier une seconde fois, en permettant le warrantage du bétail. Cet argument est loin d'être juridique, mais il nous montre combien on a tort de s'écarter des principes. M. Codet en somme était dans le vrai; puisqu'on commet une première violation des principes, pourquoi s'arrêter en route? On ne peut prendre qu'une limite arbitraire.

Supposons maintenant que, par une décision contraire à tous les principes, la loi eut permis de warranter les animaux attachés à la culture, immeubles par destination en conformité de l'article 524 Code civil; les difficultés les plus inextricables en seraient résultées. Comment aurait-on réglé la situation du porteur du

warrant à l'égard des créanciers hypothécaires du propriétaire ? Comment aurait-on concilié les droits du porteur du warrant avec ceux de la femme mariée, dont l'hypothèque porte sur les animaux, en tant qu'immeubles par destination ?

Ce n'est pas que toutes ces questions soient insolubles, mais puisqu'il était bien spécifié qu'on ne voulait faire que du warrant, et non de l'hypothèque, on devait écarter le bétail de l'énumération de l'article 1. Les difficultés qui en seraient nées, auraient d'ailleurs probablement fait échouer la loi, en obligeant à des remaniements complets du Code civil sur ce point. La faculté d'emprunter sur les bestiaux, une fois conciliée avec les règles de notre Code, on peut considérer que ce serait une innovation heureuse.

QUI PEUT WARRANTER ?

L'article 1 est absolument général, et donne le droit à tout agriculteur d'emprunter sur ses produits. Par conséquent le fermier et le métayer, aussi bien que l'agriculteur qui cultive lui-même, ont le droit de warranter leurs produits. En fait, c'est surtout par cette dernière catégorie que le warrant sera utilisé, bien que la loi s'occupe longuement de la situation du fermier. D'abord, le nombre des exploitants de leur propre sol est beaucoup plus considérable que celui des

fermiers ; il y a en effet 2,600,000 cultivateurs de la première catégorie contre 468,000 fermiers. De plus, en pratique il arrivera que ou bien le fermier sera digne d'intérêt, et alors les avances seront faites par son bailleur, ou bien il ne présentera que des garanties douteuses, et dans ce cas, il est bien probable qu'il ne pourra warranter ses récoltes. Nous allons voir en effet, que dans le cas où l'agriculteur est un fermier, l'article 2 apporte une restriction importante au principe que tout agriculteur peut emprunter sur ses produits. Cet article est ainsi conçu :

« Le cultivateur, lorsqu'il ne sera pas propriétaire ou usufruitier de son exploitation, devra, avant tout emprunt, aviser le propriétaire du fonds loué de la nature de la valeur et de la quantité des marchandises qui doivent servir de gage pour l'emprunt, ainsi que du montant des sommes à emprunter.

« Cet avis devra être donné au propriétaire, à l'usufruitier ou à leur mandataire légal désigné, par l'intermédiaire du greffier du juge de paix du canton du domicile de l'emprunteur. La lettre d'avis sera remise au greffier qui devra la viser, l'enregistrer et l'envoyer sous forme de lettre recommandée, comportant accusé de réception.

« Le propriétaire, l'usufruitier ou le mandataire légal désigné pourront, dans le cas où des termes échus leur seraient dus, dans un délai de douze jours francs à partir de la lettre recommandée, s'opposer au prêt sur lesdits produits par une autre lettre adressée au

greffier du juge de paix et également recommandée ».

Le propriétaire a donc le droit dans certains cas de s'opposer à la délivrance du warrant. Quel est le fondement de ce droit ?

On sait que tout bailleur d'un fonds rural a, sur les meubles de son preneur, un privilège pour les fermages des deux dernières années échues, de l'année courante et d'une année à partir de l'extinction de l'année courante, ainsi que pour tout ce qui concerne l'exécution du bail et les dommages-intérêts qui pourraient lui être accordés par les tribunaux (Art. 2102 c. civil modifié par la loi du 19 février 1889). C'était porter atteinte à ce privilège, que de permettre aux fermiers de warranter leurs récoltes, car le porteur du warrant passe, sur les récoltes warrantées, avant le propriétaire. C'est pour empêcher que le warrant soit délivré en fraude de ses droits, qu'on permet au propriétaire de s'opposer à cette délivrance, mais encore faut-il que cette opposition soit fondée sur des motifs sérieux. La loi n'en reconnaît la validité que si elle est fondée sur le défaut de paiement des termes échus. Par conséquent, toutes les autres créances privilégiées du bailleur, si élevées qu'elles puissent être, ne sauraient légitimer son opposition à la délivrance du warrant. C'est ainsi qu'à raison de l'exécution du bail, le fermier serait-il débiteur envers le propriétaire d'une créance supérieure au montant de plusieurs termes échus, le propriétaire ne pourrait s'opposer valablement à la délivrance du warrant.

Cette interprétation est d'autant plus certaine que la

question a été soulevée par M. Théodore Girard au Sénat. Après les mots : « dans le cas où les termes échus leur seraient dus », M. Th. Girard demandait qu'on ajoute : « Ou encore ce qui garnirait le fonds loué, non compris les objets warrantés, serait d'une valeur insuffisante pour répondre des termes courants et de ce qui concerne l'exécution du bail ». Sur les observations de M. Viger, Ministre de l'Agriculture, cet amendement a été repoussé. Le Ministre, à l'appui de la rédaction présentée par la commission, a montré que le capital d'exploitation, qui est la plus sûre garantie du propriétaire, n'est pas atteint par le droit du porteur du warrant. Il s'est inspiré aussi d'une idée pratique, dont tous ceux qui connaissent l'esprit de notre paysan français, comprendront la portée. Qu'on se reporte à l'amendement proposé, on verra que, s'il avait été adopté, le propriétaire aurait pu valablement s'opposer à la délivrance du warrant, toutes les fois que les objets garnissant le fonds loué, non compris les objets warrantés, auraient été d'une valeur insuffisante pour répondre des termes courants et de l'exécution du bail. Mais comment déterminer la valeur des objets qui garnissent le fonds loué? Il aurait fallu recourir à une estimation. C'était donc, pour l'agriculteur qui aurait voulu warranter ses récoltes, l'obligation de mettre au grand jour, de porter à la connaissance de tous, l'état de son patrimoine. Or, le paysan n'aime pas qu'on s'occupe de ses affaires, et jamais il n'eut consenti à warranter ses produits dans ces conditions. Il aurait préféré vendre ses récoltes,

ou même emprunter à des usuriers, plutôt que de faire une estimation du mobilier de sa ferme.

Il n'y a donc en définitive que le défaut de paiement des termes échus qui puisse légitimer l'opposition du propriétaire. Cette expression de « termes échus » aurait pu prêter à équivoque, et très probablement on aurait considéré que le défaut de paiement de plusieurs termes échus était nécessaire, pour que le propriétaire fut en droit de s'opposer à la délivrance du warrant, si une question de M. Guibourg de Luzinai n'était venue faire préciser le sens de cette expression. M. Viger déclara à la tribune que, dans la pensée de tous les membres de la commission, ces mots « termes échus » voulaient dire un, ou plusieurs termes échus. Il est bon de retenir l'interprétation autorisée de M. Viger, mais avec un peu d'effort, on aurait certainement pu libeller cette partie de l'article de manière à ne laisser subsister aucun doute.

Lorsqu'un agriculteur viendra demander au greffier de son canton de lui délivrer un warrant, le premier soin du greffier devra être par conséquent, de se renseigner si cet agriculteur est exploitant de son propre sol ou fermier. Dans ce dernier cas, le propriétaire, l'usufruitier ou leur mandataire légal doivent être avertis, pour être à même de faire valoir leurs droits. A cet effet, il y a toute une procédure, prescrite par l'art. 2, et réglementée avec soin par la circulaire du Ministre de la Justice dont nous avons déjà parlé. Une lettre d'avis est envoyée soit au propriétaire, soit à l'usufruitier, soit à leur mandataire légal, par l'intermédiaire

du greffier. L'expédition doit être faite par le greffier et sous forme de lettre recommandée. Toutes ces précautions sont prises par la loi, pour déterminer d'une façon certaine, le point de départ du délai pendant lequel l'opposition pourra être valablement reçue. Cette lettre d'avis doit indiquer la valeur et la quantité des marchandises qui doivent servir de gage à l'emprunt, et le montant des sommes à emprunter en capital et intérêts. La circulaire ministérielle appelle tout particulièrement l'attention des greffiers sur cette lettre d'avis qui constitue, dit cette circulaire, l'acte initial de la procédure précédant la naissance du warrant, quand l'emprunteur n'est pas exploitant de son propre fonds. Toutes les indications exigées par la loi, qui seront plus tard reportées sur le warrant, doivent y être réunies. Le greffier est chargé de veiller à l'observation de ces formalités, et doit s'assurer que la lettre d'avis ne comprend, parmi les objets que l'emprunteur déclare vouloir warranter, que des objets warrantables. Toutefois, son rôle se borne là ; il n'a pas à rechercher si l'emprunteur est véritablement propriétaire des objets qu'il déclare vouloir warranter ; son rôle, dit la circulaire, « consiste uniquement à suivre strictement la procédure qui règle les conditions dans lesquelles le warrant est préparé et délivré ». Il résulte de cette phrase que, pour tout ce qui ne touche pas la procédure, le greffier ne saurait engager sa responsabilité, qu'autant qu'il se rendrait complice de la fraude, si par exemple, sachant que l'emprunteur a vendu ses récoltes il lui délivrait quand même un warrant. Pour

toutes les questions de fait, il lui suffira de s'en rapporter au dire des parties. Nous avons dit plus haut que le greffier devait se renseigner, avant de délivrer le warrant, sur la qualité de l'emprunteur ; devra-t-il se borner à demander à ce dernier s'il est fermier ou propriétaire ? Devra-t-il au contraire, compléter par ailleurs ses renseignements à ce sujet ?

La question aurait pu être douteuse en l'absence de toute indication, mais eu présence des explications si catégoriques que contient la circulaire ministérielle, nous admettons que le greffier est à couvert, après avoir demandé à l'emprunteur à quel titre il cultive son fonds, et l'avoir mis au courant de l'importance de sa déclaration. Cette déclaration est-elle ou non de l'expression de la vérité ? C'est une pure question de fait, le greffier ne doit pas avoir à s'en préoccuper, puisque la circulaire ministérielle ne le rend responsable que de l'inobservation des règles de la procédure.

Le propriétaire est légalement touché par la lettre d'avis régulièrement expédiée par le greffier. S'il se trouve dans les conditions que nous avons examinées plus haut, il pourra faire opposition à la délivrance du warrant. Si l'emprunteur conteste au propriétaire la validité de son opposition, le greffier est néanmoins tenu de surseoir à la délivrance jusqu'à ce que la difficulté ait été tranchée.

L'opposition du propriétaire ne sera recevable que pendant douze jours. Ce délai court du départ de la lettre (art. 3). Il eut été plus logique de le faire partir de son arrivée, car c'est seulement à partir de ce mo-

ment, que le propriétaire est véritablement en demeure de faire valoir ses droits. On ne pouvait craindre des difficultés au sujet de la date d'arrivée, car elle est tout aussi déterminée que la date du départ, le propriétaire devant signer l'accusé de réception. Il est vrai que la procédure se fut encore compliquée, si on avait admis cette solution, car il aurait fallu avertir le greffier de la date d'arrivée de la lettre. Sans cette précaution, comment le greffier aurait-il connu exactement le point de départ du délai de douze jours ? Malgré tout, le projet du gouvernement qui faisait partir le délai de l'accusé de réception, était beaucoup plus équitable en ce sens que le délai était nécessairement le même pour tout le monde. Au contraire, d'après la rédaction de la commission, les propriétaires très rapprochés de leur fonds sont plus favorisés que les autres. De plus, supposons que le propriétaire soit momentanément absent, lors de l'arrivée de la lettre d'avis, le délai d'opposition ne sera plus peut-être que de quelques jours lorsque le propriétaire sera touché.

Ce délai de douze jours est franc, c'est-à-dire que ni la date du départ, ni celle d'arrivée n'entrent en compte ; de plus, si le dernier jour du délai était un jour férié, le délai serait prorogé jusqu'au lendemain, aux termes de l'article 1033. C. pr. civ. modifié par la loi du 13 avril 1895. L'opposition du propriétaire doit être faite par lettre recommandée adressée au greffier du juge de paix. Si cette opposition n'a pas lieu dans le délai de douze jours, le greffier peut passer outre à la délivrance du warrant. Il est évident que si, avant l'expir-

ration de ce délai, l'emprunteur apportait une autorisation du propriétaire, le greffier ne serait pas tenu d'attendre pour la délivrance du warrant. Néanmoins, s'il a des doutes sur l'authenticité de l'autorisation qui lui est apportée, le greffier fera bien d'attendre l'époque à laquelle l'opposition ne serait plus recevable.

Nous avons employé couramment, le mot « propriétaire » pour désigner la personne qui a le droit de s'opposer au warrantage des récoltes du fermier. En fait, ce sera le cas le plus ordinaire, mais il ne faut pas oublier que l'usufruitier du fonds exploité par le fermier jouit de la même faculté. La loi donne aussi ce droit au mandataire légal de l'usufruitier ou du propriétaire. Que faut-il entendre par cette expression « mandataire légal » ? A-t-on voulu écarter le mandataire conventionnel et le mandataire judiciaire ? Pour donner un sens à cette expression de « mandataire légal », on est bien obligé d'admettre cette interprétation. Cette disposition est alors, à nos yeux, absolument critiquable, tout au moins en ce qui concerne le mandataire judiciaire.

On peut comprendre à la rigueur, que dans le cas où le propriétaire a confié la gestion de ses terres à un intendant, la loi exige que la lettre d'avis soit adressée au propriétaire et non au gérant. On a pu craindre que le gérant ne se laisse entraîner à donner trop facilement l'autorisation de warranter. Le propriétaire est en somme le meilleur juge de ses intérêts. Les dispositions de l'article 2, au sujet du mandataire conventionnel, peuvent donc trouver de bonnes raisons

en leur faveur, mais comment admettre que le mandataire judiciaire ne puisse s'opposer au warrantage des récoltes du fonds qu'il administre ? C'est par exemple, un administrateur judiciaire nommé en conformité de l'article 32 de la loi du 30 juin 1838 sur les aliénés, qui a donné à ferme une exploitation agricole de l'aliéné ; le fermier pourra warranter ses produits, sans qu'il lui soit besoin du consentement de l'administrateur. Si au contraire, cet aliéné avait été interdit son tuteur, mandataire légal, aurait pu s'opposer au warrantage des récoltes. Il est assez difficile de trouver une justification de cette différence. Au reste, il est probable que dans l'esprit du législateur, cette expression « mandataire légal » comprenait aussi bien le mandat légal que le mandat conféré par le juge, plus spécialement appelé mandat judiciaire. Aussi, bien que juridiquement cette solution ne soit pas exempte de toute critique, nous croyons que le fermier d'un fonds appartenant à un aliéné interné, doit aviser l'administrateur des biens de l'interné de son intention de warranter ses récoltes. Les raisons qui ont pu faire écarter le mandataire conventionnel ne se trouveront plus ici, le propriétaire interné étant dans l'impossibilité morale de donner une autorisation à son fermier.

Pour terminer sur cette question des personnes qui peuvent warranter leur récolte, il nous reste à étudier la situation du métayer. Le principe posé par l'article 1 c'est, nous l'avons vu, que tout agriculteur peut emprunter sur ses récoltes. L'article 2 apporte seulement une exception pour l'agriculteur qui cultive à titre de fermier. On est

donc logiquement amené à décider que le métayer peut warranter ses récoltes sans avoir à en aviser le propriétaire. Pourtant, cette solution, si elle est conforme au texte de la loi, n'est pas absolument d'accord avec son esprit. Si l'article 2 permet au propriétaire de s'opposer au warrantage que se propose d'effectuer le fermier, c'est pour que son privilège ne soit pas, par le fait du fermier, dénué de toute efficacité. Or, l'article 10 de la loi du 18 juillet 1889, donne aussi au propriétaire un privilège sur les récoltes du colon partiaire, pour le paiement du reliquat du compte à rendre par celui-ci. Par conséquent, toutes les fois qu'un reliquat aurait été dû au propriétaire, il aurait fallu lui permettre de s'opposer au warrantage. Malheureusement, il est bien difficile de lui donner ce droit, malgré tout le désir qu'on en pourrait avoir, en présence du texte formel de l'article 2.

FORMES DU WARRANT.

INDICATIONS QU'IL DOIT CONTENIR.

Nous reproduisons les articles 3 et 4 qui sont relatifs à cette question :

Art. 3. — « Le greffier de la justice de paix inscrira sur les deux parties d'un registre à souche établi spécialement à cet effet, et d'après la déclaration de l'emprunteur, la nature, la quantité et la valeur des produits qui devront servir de gage à son emprunt, ainsi que le montant des sommes à emprunter.

« Dans le cas où l'emprunteur ne sera point propriétaire ou usufruitier de l'exploitation, le greffier du juge de paix devra, en outre des indications ci-dessus, mentionner la date de l'envoi de l'avis au propriétaire ou usufruitier ainsi que la non-opposition de leur part, après douze jours francs à partir de l'envoi de la lettre recommandée.

La feuille détachée de ce registre devient le warrant qui permettra au cultivateur de réaliser son emprunt. »

« Art. 4. — Le warrant doit indiquer si le produit warranté est assuré ou non et, en cas d'assurances, le non et l'adresse de l'assureur. »

C'est le greffier du juge de paix qui est chargé, comme on sait déjà, de la délivrance du warrant. La délivrance du warrant varie, selon que l'emprunteur est ou n'est pas exploitant de son propre fonds ; par suite les mentions contenues dans le warrant ne sont pas les mêmes dans les deux cas.

Prenons d'abord le cas le plus simple : l'emprunteur est exploitant de son propre fonds. Le warrant doit alors être délivré à première réquisition et sa formule est simplifiée. Le warrant est extrait d'un registre à souche qui doit être tenu selon le modèle ci-annexé :

Justice de paix d
 Département d

WARRANT AGRICOLE

(Loi du 18 juillet 1898)

WARRANT AGRICOLE — LOI DU 18 JUILLET 1898

(1) Emprunteur. { Nom
 { Prénoms
 { Domicile
 { Qualité

(2) Montant des sommes à emprunter.

(3) Produit warranté. { Nature.
 { Valeur.
 { Quantité
 { Situation

(4) Nom et adresse du propriétaire, de l'usufruitier ou de leur mandataire légal

Et date à laquelle l'avis de l'emprunteur lui a été envoyé.

Date de la réception du consentement du propriétaire, de l'usufruitier ou de leur mandataire légal ou mention de l'absence d'opposition dans les douze jours de l'envoi de l'avis.

Mention de l'assurance ou de la non assurance du produit warranté

(5) Nom et adresse de l'assureur

A , le 18

Le Greffier de la Justice de Paix,

Date du remboursement de l'emprunt et radiation de l'inscription.

N° 

Justice de Paix d
Département d

WARRANT AGRICOLE

(Loi du 18 juillet 1898)

M. (1)

a déclaré vouloir emprunter la somme de (2)
sur (3)

M. (4)

a reçu l'avis prescrit par l'article 2 de la loi du 18 juillet 1898.
Il n'a pas formé opposition.

La marchandise qui fait l'objet du présent warrant a été
assurée par M. (5)

Timbre
de la Justice de Paix

A

, le

189

Le Greffier de la Justice de Paix,

PREMIER ENDOSSEMENT

Bon pour transfert du présent warrant à l'ordre de M.
demeurant à
sur la garantie de la somme de
payable le
intérêts compris

Le 189 .

**Transcription des Endossements
ultérieurs au warrant.**

DÉSIGNATION DU WARRANT	DATE DE LA TRANSCRIPTION	NOMS ET DOMICILES DES CONCESSIONNAIRES

WARRANT AGRICOLE — LOI DU 18 JUILLET 1898

tiré de la circulaire ministérielle. Il doit spécialiser le gage du prêteur, à cet effet il renferme la déclaration de l'emprunteur sur la nature, la quantité et la valeur des produits qui devront servir de gage à l'emprunt. La circulaire ministérielle exige en outre qu'il détermine d'une façon certaine la personne de l'emprunteur. Le greffier doit dans ce but, porter sur le warrant les nom, prénoms, domiciles et qualités de l'emprunteur. Notons que la circulaire ministérielle prétend à tort que cette dernière mention est exigée par l'article 3 de la loi. Il n'est question dans cet article que des indications relatives au gage. Le Ministre avait d'ailleurs le droit de combler cette lacune, et c'est avec raison qu'il l'a fait, car l'individualisation de l'emprunteur est aussi importante que celle du gage. Bien que la commission n'ait pas reproduit l'article 10 de la proposition Delaunay ainsi conçue : « les dispositions des articles 1 à 13 de la loi du 28 mai 1858, relatives aux warrants commerciaux, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux articles ci-dessus, sont applicables au warrant agricole » ; il résulte suffisamment des débats, qu'on a entendu s'en rapporter aux règles édictées pour le warrant commercial, toutes les fois qu'elles ne seraient pas incompatibles avec l'établissement du propriétaire comme dépositaire des objets warrantés.

Par suite, l'article 1 de la loi du 28 Mai 1858 exigeant que le warrant énonce les nom, profession et domicile du propriétaire, le Ministre est resté dans la limite de son pouvoir, en prescrivant les mêmes énonciations pour le warrant agricole, il ne lui était donc

pas nécessaire de faire dire à l'article 3 de notre loi ce qu'il n'a jamais eu l'intention de dire.

Dans le cas où l'emprunteur est un fermier, le warrant doit porter en outre la date de la réception du consentement du propriétaire, ou l'indication qu'il n'y a pas eu d'opposition dans le délai de douze jours (1). La circulaire du 16 Août 1898 prescrit que dans notre hypothèse qu'il soit tenu un registre spécial, distinct du registre à souche duquel est extrait le warrant. Ce registre spécial doit contenir la mention de la lettre d'avis envoyée au propriétaire et par suite, dans notre espèce, le gage et l'emprunteur sont doublement déterminés, et sur le warrant et sur ce registre où doit être portée aussi la date de l'arrivée au greffe de la lettre recommandée adressée par le propriétaire ou l'usufruitier.

Lors de la délivrance du warrant, le greffier est tenu de veiller à ce que les mentions contenues dans le warrant ne soient pas différentes de celles contenues dans la lettre d'avis. Le registre spécial dont nous venons de parler, lui fournira les renseignements à ce sujet. Il est indispensable dit la circulaire ministérielle, que les indications exigées par la loi, et qui sont reportées sur le warrant, soient toutes réunies dans la lettre d'avis. Par conséquent le greffier engagerait sa responsabilité, s'il n'y avait pas concordance absolue entre le warrant et la lettre d'avis.

1. Toutes les énonciations portées sur le warrant, doivent évidemment être inscrites sur le registre à souche dont il est extrait et dont il ne doit être qu'une copie.

Dans le cas où la somme empruntée, portée dans le warrant serait plus élevée que celle portée dans la lettre d'avis, nous admettrions que pour le surplus, le warrant est nul ; le porteur aurait seulement un recours contre le greffier. S'il n'y avait pas envoi de lettre d'avis, le warrant serait certainement nul pour le tout.

Il importe de remarquer que le warrant ne fait pas foi des mentions qu'il renferme. Le rôle du greffier, nous l'avons vu, se borne à conduire la procédure ; il n'a pas à vérifier la véracité des faits allégués par l'emprunteur. Tout ce qu'on peut déduire de la lecture du warrant, c'est que les énonciations qu'il contient ont bien été faites au greffier, mais non pas que ces énonciations sont l'expression de la vérité. A ce point de vue, le warrant commercial est bien supérieur au warrant agricole. Le warrant commercial en effet, contient les mêmes indications que le récépissé délivré au propriétaire, or les entrepositaires n'ont nullement intérêt à reconnaître le dépôt de marchandises qu'ils n'ont pas effectivement reçues.

M. Delaunay avait bien vu cette cause d'infériorité du warrant agricole, aussi, pour le relever aux yeux des capitalistes, sa proposition de loi prescrivait avant tout emprunt, une expertise des objets sur lesquels devait porter la warrant. La quantité et la valeur de la marchandise estimées par l'expert, sur les bases des cours commerciaux du jour, devaient être indiquées sur le registre à souche déposé à la justice de paix et sur le warrant. Pour éviter la substitution d'une marchandise inférieure à celle qui avait fait l'objet de

l'expertise, trois échantillons étaient prélevés et cachetés par l'un des experts. Deux échantillons étaient donnés au prêteur ; le troisième restait déposé au greffe de la justice de paix. Ces formalités auraient peut-être donné un peu plus de crédit au warrant, mais elles auraient certainement empêché la loi de passer dans la pratique. Cette inquisition n'aurait guère été dans le goût de nos agriculteurs, et les avantages du warrantage ne pouvaient compenser les frais qu'elle aurait occasionnés. D'ailleurs, aurait-on par là garanti les créanciers contre toutes les fraudes ? Nous ne le croyons pas.

L'article 3 de ce projet, pour augmenter la valeur du warrant, portait défense de warranter le produit agricole pour plus des deux tiers de sa valeur. Nous nous sommes déjà expliqués, à propos de la cédula, sur cette limitation de l'emprunt par rapport à la valeur du gage, et nous avons montré qu'elle ne pouvait avoir que des inconvénients. C'est donc à juste titre que la commission a rejeté cette partie de la proposition Delaunay.

En dehors des mentions précédemment énumérées, le warrant doit encore, aux termes de l'article 4, indiquer si le produit warranté est assuré ou non et en cas d'assurance, le nom et l'adresse de l'assureur. Le projet de loi déposé par le Gouvernement avait établi l'assurance obligatoire ; la commission n'a pas cru devoir la maintenir. Le rapporteur a justement fait remarquer que l'assurance obligatoire n'a pas encore de précédent dans notre droit, et qu'on ne devait pas

l'introduire incidemment à propos d'un cas tout spécial, sans risquer de tomber dans l'arbitraire. L'assurance obligatoire n'est en somme que le premier pas vers la théorie de l'Etat assureur, et nous sommes heureux, à un double point de vue, qu'elle soit restée en dehors des prévisions de cette loi. Nous verrons plus loin que les créanciers ont le plus grand intérêt à savoir si les récoltes sont assurées, et c'est pour quoi la loi exige que le warrant contienne des indications à ce sujet. Le nom et l'adresse de l'assureur, portés sur le warrant, permettront aux intéressés de vérifier si la récolte warrantée est bien réellement assurée.

TRANSMISSION DU WARRANT

La loi ne contient aucune disposition formelle au sujet de la transmission des warrants. Toutefois, ce n'est pas douteux, le warrant se transmet par endossement. Le rapporteur a employé couramment l'expression « endosseurs » en parlant des cessionnaires successifs du warrant. Nous trouvons aussi l'expression dans la loi elle-même. L'article 12, en effet, parle du recours du porteur contre les « endosseurs ». Le modèle du registre à souche qui suit la circulaire ministérielle lève d'ailleurs tous les doutes. En l'absence de toutes ces indications, on aurait dû quand même admettre l'endossement comme mode du transfert du warrant agricole, puisque c'est ainsi que circule le warrant commercial. Il importe de bien

remarquer cependant, que le warrant agricole n'est pas un effet de commerce. Le warrant agricole est un titre civil qui bénéficie pour sa transmission d'un procédé du code de commerce. Le rapporteur de la loi fait bien sentir cette différence quand il parle des warrants agricoles qui « peuvent être acceptés comme les effets de commerce ». Nous nous contentons de signaler ce caractère du warrant agricole, dont on comprendra toute l'importance, notamment au point de vue de la compétence.

Le warrant agricole n'étant pas un effet de commerce, on aurait pu se demander si l'endossement, appliqué au warrant agricole, produisait ses effets ordinaires. Nous trouvons, dans l'exposé des motifs de la loi de 1858, que le warrant commercial est « un effet de commerce avec privilège sur certaines valeurs qui circule comme tout effet de commerce » ; le warrant agricole au contraire, est un titre civil. De cette différence entre le warrant commercial et le warrant agricole, ne devait-il pas résulter une différence dans l'application des règles de l'endossement relatives à l'échéance, à la solidarité des endosseurs, au paiement, aux droits et devoirs du porteur, et au protêt ? Sur cette question nous allons nous borner à reproduire l'article 12, dans lequel le législateur a réglé les effets de l'endossement des warrants agricoles, sans discuter le mérite de ces dispositions au point de vue juridique.

« Art. 12. — Le porteur du warrant perd son recours contre les endosseurs s'il n'a pas fait procéder

à la vente dans le mois qui suit la date de l'avertissement. Il n'a de recours contre l'emprunteur et les endosseurs qu'après avoir exercé ses droits sur les produits warrantés. En cas d'insuffisance, le délai d'un mois lui est imparti, à dater du jour où la vente de la marchandise est réalisée, pour exercer son recours contre les endosseurs. »

Cet article suppose la garantie des endosseurs du warrant et détermine dans quelles conditions le porteur peut exercer son recours. Le porteur doit avoir au préalable, exercé ses droits sur les objets warrantés et son recours contre les endosseurs n'est que subsidiaire. Le véritable débiteur de la somme portée dans le warrant c'est la récolte warrantée. Conformément au droit commun en matière de titre à ordre, nous admettons que le porteur peut agir individuellement contre l'un des endosseurs, ou les poursuivre tous collectivement. L'art. 12 du projet du Gouvernement, copiant servillement l'article 9 de la loi de 1858, ajoutait qu'« en cas d'insuffisance, les délais fixés par les art. 165 et suivants c. com. pour l'exercice du recours contre les endosseurs, ne courraient que du jour, où la marchandise est réalisée ». Les articles 165 et 167, auxquels fait allusion le projet du Gouvernement, prescrivent au porteur de faire constater le défaut de paiement par un protêt dressé le lendemain de l'échéance, sous peine d'être déchu de son recours, ainsi que de faire notifier le protêt aux endosseurs, et, à défaut de remboursement, les faire citer en jugement dans les quinze jours qui suivent la date du protêt, s'ils résident dans

la distance de cinq myriamètres ; ce délai est augmenté à raison des distances. La vente devant être préalable au recours du porteur contre les endosseurs, puis que ce recours n'est que subsidiaire, il serait arrivé fréquemment que le porteur n'aurait pu exercer valablement ce recours, si l'on avait admis que le délai de quinzaine courait du jour du protêt ; d'autant plus que la vente ne pouvait avoir lieu que huit jours après le protêt.

Dans notre espèce, un avertissement remplace le protêt. A cette différence près, il y avait le même intérêt pour le porteur du warrant agricole, que pour le porteur du warrant commercial, à ne faire partir que du jour de la vente, et non du jour de l'avertissement, le délai de quinzaine imparti pour la recevabilité de son recours. Cette disposition du projet du gouvernement se justifiait donc pleinement, mais la commission n'a pas cru devoir l'admettre par ce que, ^à dit son rapporteur, elle a pensé qu'il n'y avait pas à introduire les règles du protêt dans une matière purement virile.

Il est à remarquer que le projet Méline ne parlait pas de protêt mais d'avertissement, qui était envoyé au propriétaire de la marchandise, absolument d'après la même procédure que celle édictée par le projet de la commission. En définitive, la commission n'a donc fait que prolonger de quinze jours le délai imparti au porteur après la vente, pour exercer son recours contre les endosseurs, en remplaçant la disposition du gouvernement citée plus haut, par celle-ci : « En cas d'insuffisance, le délai d'un mois est imparti, à dater du jour

où la vente de la marchandise est réalisée, pour exercer son recours contre les endosseurs.

S'il était équitable de ne faire courir contre le porteur le délai pendant lequel il doit exercer son recours, que du jour de la vente réalisée, puisque c'est seulement de ce jour que son recours est recevable, il était aussi très juste, de l'obliger à faire procéder à la vente dans un certain délai, pour que les endosseurs ne restent pas indéfiniment dans l'incertitude sur le point de savoir s'ils seront ou non poursuivis. Dans ce but, l'article 12 ordonne au porteur de faire procéder à la vente dans le mois qui suit la date de l'avertissement. Faute d'obéir à cette prescription, il perd son recours contre les endosseurs. Conservera-t-il son action contre l'emprunteur ? On peut dire que l'emprunteur n'est en somme que le premier endosseur. A ce titre, il devait donc être personnellement libéré, à l'égard de l'emprunteur qui n'aurait pas fait procéder à la vente dans le mois. Cette solution était déjà rejetée pour le warrant commercial et nous la repoussons pour le warrant agricole. La comparaison des deux premières phrases de l'article 12 fournit un argument péremptoire en notre faveur. En effet, tandis que dans la seconde phrase il est parlé du recours contre l'emprunteur et les endosseurs, dans la première, qui se réfère à notre hypothèse, il n'est question au contraire, que des endosseurs. Cet argument *a contrario* est singulièrement renforcé, si l'on examine le mérite de cette différence entre les endosseurs et le porteur. En réalité le débiteur principal c'est le gage, c'est-à-dire la marchandise

warrantée, et rien n'est plus juste que d'exiger la réalisation de ce gage avant de donner au porteur une action personnelle, soit contre les endosseurs, soit contre l'emprunteur. La situation des endosseurs et de l'emprunteur est absolument identique à cet égard ; au contraire elle diffère, si l'on examine le fondement de leur obligation respective à l'égard du porteur. Chaque endosseur a reçu le montant du warrant de son cessionnaire ; mais auparavant, il avait fourni le montant du warrant à son cédant, et par suite, il n'est tenu à l'égard du porteur que subsidiairement, comme garant. L'emprunteur par contre, a bien reçu la somme portée dans le warrant, mais ne l'a remboursée à personne et se trouve tenu personnellement à l'égard du porteur, absolument comme tout emprunteur à l'égard de son prêteur. L'emprunteur reste donc tenu, même lorsque la vente est faite plus d'un mois après l'avertissement.

L'article 8, de même que l'article 12 précédemment cité, a été pris entièrement dans la loi de 1858. Il permet aux établissements publics de crédit d'endosser les warrants agricoles. En voici d'ailleurs le texte :

Art. 8. — Les établissements publics de crédit peuvent recevoir des warrants comme effets de commerce avec dispense d'une des signatures exigée par leurs statuts.

Nous savons déjà que les warrants agricoles ne sont pas des effets de commerce ; il ne faut donc pas se tromper sur le sens de l'expression « comme effets de commerce », contenue dans cet article. C'est seulement

au point de vue de sa recevabilité par les établissements de crédit, que cet article déclare le warrant agricole l'égal des effets de commerce. Les sociétés de crédit agricole, fondées en conformité de la loi du 5 novembre 1894, seront toutes désignées pour négocier les warrants agricoles.

REMBOURSEMENT DU WARRANT

Le remboursement du warrant peut avoir lieu à l'échéance ; c'est l'hypothèse prévue par l'article 6. « L'emprunteur qui aura remboursé son warrant, le fera constater au greffe de la justice de paix, le remboursement sera inscrit sur le registre à souches prévu à l'article 3, et il lui sera donné un récépissé de la radiation de l'inscription ».

Dans ce cas, il ne peut y avoir de difficultés. L'emprunteur a rempli ses engagements ; la dette que garantissait le warrant est éteinte, et il est tout simple que l'inscription du warrant soit rayée. Le remboursement du warrant est constaté sur la souche, et l'emprunteur peut exiger un récépissé de la radiation de son inscription.

Evidemment l'emprunteur doit apporter la preuve du remboursement du warrant ; quelles pièces devra-t-il produire pour justifier de ce remboursement ?

Dans sa circulaire, le Ministre de la justice dit que la radiation est opérée par le greffier, « sur la présentation du warrant qui a fait retour à l'emprunteur. »

Nous admettons que l'emprunteur n'est pas restreint à ce seul moyen pour prouver sa libération. La circulaire ministérielle a statué seulement sur le *de eo quod plerumque fit*. Généralement en effet, le porteur remettra le warrant à l'emprunteur lors de son paiement, mais tous les moyens de preuves sont laissés à la disposition de l'emprunteur. Il ne faudrait pas conclure non plus, que le greffier n'engage jamais sa responsabilité en opérant la radiation de l'inscription sur la présentation du warrant. Le code civil fait il est vrai, de la remise du titre original une présomption de libération des *de juris* et *de jure*, mais encore faut-il que cette remise soit volontaire. Par conséquent, si le greffier avait des doutes sur la façon dont l'emprunteur se trouve en possession du warrant, il devrait surseoir à toute radiation. Il est évident d'ailleurs que sa responsabilité est à couvert s'il n'a pas soupçonné la fraude de l'emprunteur. Pour tout ce qui est question de fait, nous l'avons déjà expliqué, le greffier n'est responsable qu'autant qu'il est complice de la fraude et il ne peut s'en rendre complice que s'il la connaît.

Contrairement aux principes généraux du prêt, le porteur du warrant peut-être contraint au remboursement avant l'échéance; l'alinéa I de l'art. 7, dit à ce sujet :

« L'emprunteur peut, même avant l'échéance, rembourser la créance garantie par le warrant.

Si le créancier refuse ses offres, le débiteur peut pour se libérer, consigner la somme offerte en observant les formalités prescrites par l'article 1259 C. civ.

Sur le vu d'une quittance de consignation régulière et suffisante, le juge de paix rendra une ordonnance aux termes de laquelle le gage sera transporté sur la somme consignée.

En cas de remboursement anticipé d'un warrant agricole, l'emprunteur bénéficie des intérêts qui restent à courir jusqu'à l'échéance, déduction faite d'un délai de dix jours.

La loi de 1858 admet aussi le remboursement anticipé du warrant commercial, mais les conditions de ce remboursement, corrigent ce que peut avoir de rigoureux, l'obligation où l'on met le créancier de recevoir son paiement avant l'échéance. En effet, le paiement anticipé ne porte atteinte aux droits du créancier que parce qu'il le prive des avantages du prêt, c'est-à-dire des intérêts de la somme pendant tout le temps restant à courir jusqu'à l'échéance. Or, si le porteur du warrant commercial l'exige, l'emprunteur ou son ayant-cause, porteur du récépissé, doit, pour se libérer, offrir la somme principale et les intérêts jusqu'au jour de l'échéance.

Au contraire, l'emprunteur, au cas de remboursement anticipé d'un warrant agricole, bénéficie des intérêts qui restent à courir jusqu'à l'échéance du warrant, déduction faite d'un délai de dix jours. Ce délai est celui que retiennent les banquiers suivant un usage constant.

Le décret du 26 mars 1848, qui a introduit le warrant commercial en France, obligeait aussi le créancier à recevoir un paiement anticipé, et il était tenu compte à l'emprunteur des intérêts restant à courir jusqu'à

l'échéance, sous la déduction d'un délai de dix jours alloué au prêteur à titre d'indemnité. En 1858, dans l'intérêt commun de l'emprunteur et des porteurs, on est revenu aux vrais principes, et il est bien difficile de s'expliquer pourquoi le législateur s'en est écarté à nouveau dans la loi qui nous occupe. On veut attirer les capitaux vers l'agriculture, et l'on rend les prêts agricoles plus difficiles que les prêts commerciaux; c'est une étrange façon de comprendre l'intérêt de l'agriculture.

Le warrant est destiné à circuler et sa circulation est un obstacle à son remboursement anticipé. En effet, pour que l'emprunteur puisse se libérer à l'égard du porteur, la première condition c'est qu'il le connaisse, et la facilité avec laquelle circulent les titres à ordre rend les recherches bien difficiles. En fait, il est presque impossible pour le souscripteur primitif, de retrouver le porteur actuel du titre. La loi de 1858, en prévision de cette hypothèse, avait autorisé le porteur du récépissé à consigner la somme due et les intérêts jusqu'à l'échéance, à l'administration du magasin général. L'article 9 de notre loi tranche la difficulté d'une façon plus radicale. « L'escompteur ou réescompteur d'un warrant sera tenu d'en donner avis immédiatement au greffier du juge de paix par lettre recommandée avec accusé de réception ». Grâce aux prescriptions de cet article, l'emprunteur pourra retrouver très facilement le dernier escompteur. Notons que c'est une obligation, et non une simple faculté pour l'escompteur, de donner avis au greffier de son es-

compte. L'article emploie en effet l'expression « sera tenu » qui est une expression impérative; par suite, le porteur qui ne se serait pas soumis à cette exigence de la loi, engagerait sa responsabilité envers l'emprunteur qu'il empêcherait ainsi de se libérer avant l'échéance; il pourrait même de ce fait être condamné à des dommages-intérêts envers l'emprunteur. La circulaire ministérielle complète la publicité édictée par notre article pour la transmission du warrant, en ordonnant au greffier de mentionner les mutations dans le cadre préparé au verso de la souche du warrant. De cette façon, la souche sera la représentation fidèle du warrant lui-même.

Supposons maintenant que l'emprunteur use du droit qui lui est conféré par l'article 7. Après avoir trouvé le porteur du warrant, il lui offre la somme principale de l'emprunt, les intérêts jusqu'au jour de l'offre et dix jours en plus; si le porteur refuse de recevoir le tout, que devra faire l'emprunteur ? La loi de 1858 assimilait ce cas à celui où le porteur était inconnu de l'emprunteur, et prescrivait à ce dernier de consigner la somme due, y compris les intérêts jusqu'à l'échéance, à l'administration du magasin général. Dans notre espèce, il ne pouvait être question pour l'emprunteur, de déposer le montant du warrant en principal et intérêts entre les mains de l'entrepositaire, puisque c'est l'emprunteur lui-même qui détient la marchandise warrantée. La proposition Delaunay permettait alors à l'emprunteur de libérer ses récoltes, en déposant la somme due et les intérêts jusqu'à l'échéance à la suc-

cursale de la Banque de France la plus rapprochée. La commission n'a pas voulu déroger aux principes du droit commun en matière d'offres réelles, et par suite a rejeté la disposition que contenait la proposition De-launay à ce sujet. Elle a pensé sans doute, que puisque l'emprunteur bonifiait les intérêts restant à courir jusqu'à l'échéance, il était nécessaire de mettre le porteur au courant des offres de l'emprunteur et du dépôt des sommes offertes. La procédure des offres réelles dont nous allons dire un mot présente toutes les garanties à ce sujet.

Pour être valables, les offres doivent être faites par un huissier en conformité de l'article 1258 C. civ. ; ensuite on procède à la consignation. Aux termes de l'art. 1259 C. civ. ; elle doit, pour être valable, 1° avoir été précédée d'une sommation signifiée aux créanciers et contenant l'indication du jour, de l'heure et du lieu où la chose offerte sera déposée ; 2° que le débiteur se soit dessaisi de la chose offerte, en la remettant dans le dépôt indiqué par la loi (1) pour recevoir les consignations avec les intérêts du jour du dépôt ; 3° qu'il y ait eu procès-verbal dressé par l'officier ministériel, de la nature des espèces offertes, du refus qu'a fait le créancier de les revoir, ou de sa non comparution et enfin du dépôt ; 4° qu'en cas de non comparution de la part du créancier, le procès-verbal du dépôt lui ait été signifié avec sommation de retirer la chose déposée.

1. C'est la caisse des Dépôts et Consignations qui est chargée de recevoir ce dépôt.

On voit combien la consignation à la succursale de la Banque de France des sommes dues par suite d'emprunt, était plus simple que toute cette procédure des offres réelles. Si c'est la bonification pour l'emprunteur des intérêts à échoir qui a déterminé la commission à l'adopter, nous ne pouvons que regretter une fois de plus, que l'on se soit écarté du droit commun en matière de paiement. Evidemment les frais des offres réelles et de la consignation seront à la charge du porteur, si elles sont valables (art. 1260 C. civ.) mais le crédit s'accommode mal de procédures aussi longues.

Inutile de dire qu'au cas où les offres faites par l'huissier seraient acceptées, la consignation deviendrait inutile. L'huissier retire alors le warrant qu'il remet à l'emprunteur, et la radiation de l'inscription a lieu absolument comme pour un paiement ordinaire. Si au contraire, on a dû recourir à la consignation, le juge de paix, sur le vu de la quittance de consignation, rend une ordonnance transportant le gage sur la somme consignée et, c'est en vertu de cette ordonnance que le greffier devra opérer la radiation de l'inscription, par une mention inscrite sur la souche du warrant. La marchandise warrantée se trouve alors libérée de toutes charges.

Nous avons examiné l'hypothèse la plus générale du remboursement anticipé ; l'art. 4 alinéa 2 nous fournit maintenant une espèce toute particulière. Il est dit en effet dans cet article : « Les porteurs de warrant ont, sur les indemnités d'assurances dues en cas de si-

nistres, les mêmes droits et privilèges que sur la marchandise assurée ». Si les produits warrantés viennent à périr, le porteur du warrant peut donc, sous certaines conditions, exercer son droit de gage sur l'indemnité d'assurance.

La commission a servilement reproduit dans le deuxième alinéa de cet article 4, l'article 10 de la loi de 1858. Elle ne s'est pas rendu compte qu'il était devenu parfaitement inutile, depuis la loi du 19 février 1889 dont l'article 3 est ainsi conçu : « Les indemnités dues par suite d'assurance contre l'incendie, contre la grêle, contre la mortalité des bestiaux ou les autres risques, sont attribuées, sans qu'il y ait délégation expresse, aux créanciers privilégiés ou hypothécaires suivant leur rang. Néanmoins les paiements faits de bonne foi, avant opposition, sont valables ». La disposition de cet article est absolument générale. Tout créancier privilégié, et le porteur du warrant est de ce nombre, a le droit, en se conformant aux prescriptions de notre article, de se faire attribuer l'indemnité due par suite d'assurance contre toute espèce de risque. En effet, l'énumération que contient l'article, des principales causes pour lesquelles peuvent être dues les indemnités d'assurance, n'est pas limitative comme l'indique la disposition finale « ou les autres risques ». Il ne pouvait y avoir de doute, le porteur du warrant avait le droit de s'opposer au paiement de l'indemnité d'assurance entre les mains de l'emprunteur. Comment expliquer alors que le rapporteur ait pu affirmer, sans être contredit, qu'il « fallait une disposition formelle

pour décider que le privilège serait transporté sur l'indemnité du sinistre » ? M. Chastenet ajouta même qu'il y avait là une dérogation au droit commun et a une jurisprudence constante.

Le droit de préférence résultant de l'hypothèque ou du privilège, s'exerce sur le prix de la chose, et l'indemnité d'assurance n'est pas le prix de la chose sinistrée, mais la contrevaletur aléatoire des primes payées par l'assureur ; la jurisprudence par suite, était constante pour refuser aux créanciers hypothécaires ou privilégiés un droit de préférence sur l'indemnité d'assurance. Mais, depuis la loi du 19 février 1889, cette jurisprudence a disparu avec sa raison d'être. Il est étonnant que personne n'ait relevé l'erreur du rapporteur.

Cette ignorance du législateur au sujet de la loi de 1889, nous indique bien qu'on n'a pas voulu apporter une dérogation à cette loi, dans la deuxième partie de l'article 4 précité. Par suite, bien que notre article ne se soit pas expliqué sur ce point, nous admettons, en conformité de l'art. 2 alinéa 2 de la loi du 18 février 1889, que le porteur du warrant ne sera pas de plein droit, subrogé à l'emprunteur sur l'indemnité d'assurance ; il devra faire opposition entre les mains de la compagnie, qui paierait valablement l'assuré, en l'absence de toute opposition. Nous admettons aussi que l'article 3 de cette loi reste applicable à notre espèce. Par conséquent le porteur du warrant, aura sur les indemnités dues en cas de sinistre par le locataire ou le voisin, par application des articles 1733 et 1382 du

C. civil, les mêmes droits que sur les indemnités dues par l'assureur en cas de sinistre résultant d'un cas fortuit.

DÉFAUT DE PAIEMENT. — DROITS DU PORTEUR.

Tout créancier gagiste a sur l'objet du gage 1° un droit de rétention, 2° le droit de faire procéder à la vente du gage pour se faire payer sur le prix, 3° un droit de préférence sur le prix de vente. •

Nous savons déjà que le porteur du warrant agricole n'a pas de droit de rétention. La raison en est simple. Suivant la définition si claire de M. Planiol (1) ; le droit de rétention n'est « que le refus légitime de restituer ».

Or, pour refuser de restituer, il faut d'abord posséder et le porteur du warrant agricole n'a pas la possession de l'objet du warrant. Nous croyons inutile d'insister à nouveau ici, sur les conséquences fâcheuses pour le crédit de l'agriculteur, de cette infériorité du warrant agricole.

Le porteur du warrant agricole possède au contraire le droit de faire vendre la marchandise warrantée à l'échéance, et le droit de se faire payer par préférence sur le prix de vente. Ce droit de vente lui est accordé formellement par l'article 10 qui en règle en même temps les conditions d'exercice. Voici le texte

1. *Cours sur les sûretés réelles.*

de cet article: « A défaut de paiement à l'échéance, et après avis préalable transmis par lettre recommandée à l'emprunteur, pour laquelle avis de réception doit être demandé, le porteur du warrant, huit jours après l'avertissement et sans aucune autre formalité de justice, mais avec les formes de publicité prévues par les articles 617 et suiv. C. proc. civ., peut faire procéder par un officier ministériel à la vente publique aux enchères de la marchandise engagée ».

Le simple défaut de paiement n'autorise point le porteur à faire vendre le gage. La règle, c'est que le paiement est quérable et non portable, et par suite le débiteur n'est pas forcément en faute, parce qu'il n'a pas effectué le paiement à l'échéance; il faut de plus que le créancier ait fait tous ses efforts pour obtenir son paiement. Il importe donc au début de la procédure de faire constater la mauvaise volonté du débiteur. L'article 2078 C. civ. exige que le créancier gagiste obtienne par jugement l'autorisation de mettre l'objet du gage en vente; la loi de 1858 exige que le porteur du warrant fasse protester sa créance, c'est-à-dire que le refus de payer du débiteur soit constaté par un acte authentique, dressé par un huissier ou un notaire, lequel acte est terminé par une protestation de cet officier public; la loi de 1863 sur le gage commercial, se contente d'une signification au débiteur; la loi qui nous occupe, enfin, borne son exigence à l'envoi d'un avis préalable par lettre recommandée. On voit la progression constante suivie depuis le code civil, progression toute en faveur du créancier. A l'origine

il fallait un jugement pour permettre la vente du gage, aujourd'hui une simple lettre recommandée suffit. L'essentiel, pour que le débiteur soit en faute, c'est qu'il ait réellement refusé de payer. Pour arriver à cette constatation le moyen le plus simple est le meilleur, pourvu qu'il soit sûr, et c'est pourquoi nous approuvons entièrement le législateur de s'être contenté dans notre espèce, d'une simple lettre d'avis.

L'envoi d'une lettre d'avis est donc pour le porteur du warrant agricole le préliminaire obligé de la vente. Il est à remarquer qu'à l'encontre de l'article 2, notre article ne dit pas que cette lettre d'avis doit être envoyée par l'intermédiaire du greffier ; pourtant la chose n'est pas douteuse selon nous, car les effets de cette lettre d'avis sont encore plus considérables que les effets de celle prescrite dans l'article 2. Il est plus important en effet pour le débiteur, de savoir qu'il va être procédé à la vente de sa chose, que pour le propriétaire d'apprendre la diminution de ses sûretés, par l'établissement d'un warrant. Cette lettre d'avis doit comporter en outre un accusé de réception.

Le délai de huitaine qui court entre l'expédition de cette lettre et la vente est franc, selon les règles du droit commun. Il part du jour de la réception de la lettre d'avis et non de son départ ; nous n'avons pas ici de disposition analogue à celle de l'article 3, et par suite nous rentrons dans le droit commun. Ce délai écoulé, le porteur peut immédiatement faire procéder à la vente, sans aucune formalité, mais en observant les formes de publicité prévues par les articles

617 et suiv. C. proc. civ. Nous renvoyons à ces articles dont l'application ne présente pas de difficulté.

La loi ne parle pas du cas où le remboursement à l'échéance serait fait par un endosseur. Nous admettons que, par analogie avec ce qui a lieu pour le warrant commercial, la vente pourra être poursuivie par cet endosseur sans avis préalable adressé au souscripteur ; le délai de huitaine courra de plein droit du jour du remboursement.

Après la vente de l'objet warranté, le privilège du porteur du warrant entre en action. Voilà ce que dit l'article 11 à ce sujet : « Le créancier est payé directement de sa créance sur le prix de vente, par privilège et préférence à tous créanciers, sans autre déduction que celle des contributions directes et des frais de vente, et sans autres formalités qu'une ordonnance du juge de paix ».

Aussitôt la vente, le porteur est payé par privilège et préférence aux autres créanciers sur le prix qui en provient ; il n'y a que les contributions directes et les frais de vente qui puissent primer la créance du porteur.

C'est l'adjudicataire qui rembourse directement le porteur du warrant commercial ; notre article exige au contraire, du porteur du warrant agricole, qu'il obtienne préalablement une ordonnance du juge de paix transportant son droit de préférence sur le prix de vente.

La loi n'a pas prévu le cas où le produit de la vente serait supérieur à la créance garantie ; ce supplément appartient évidemment à l'emprunteur ou à son ces

sionnaire. Si personne ne se présentait pour le réclamer, l'adjudicataire serait déchargé de toute responsabilité par le dépôt de ce reliquat à la Caisse des Dépôts et Consignations.

A partir de l'ordonnance qui donne au créancier le droit de se faire payer directement sur le prix de vente, l'inscription portée sur la souche reste sans objet. L'objet warranté passe absolument libre entre les mains de l'acquéreur.

Il y a donc lieu d'opérer la radiation de cette inscription ; le greffier, sur le vu de l'ordonnance, devra procéder à cette opération.

Nous avons déjà vu qu'en cas d'insuffisance de la marchandise warrantée, le porteur peut s'adresser soit aux endosseurs, soit à l'emprunteur. Nous avons envisagé les conditions de ce recours à propos de la transmission du warrant.

DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR.

L'article 1 *in fine* dispose :

« Le cultivateur est responsable de la marchandise qui reste confiée à ses soins et à sa garde, et cela sans indemnité. » En quoi consiste cette responsabilité ?

Le propriétaire à l'égard du créancier gagiste, est revêtu de la double qualité de dépositaire et d'emprunteur. Il est donc tenu envers le porteur du warrant, en vertu du contrat de prêt et du contrat de dépôt. Comme emprunteur, les obligations du souscripteur du

warrant consistent principalement à servir régulièrement les intérêts et à rembourser le capital à l'échéance. Il semble donc bien difficile de fonder la responsabilité édictée par notre article, sur la qualité d'emprunteur chez le propriétaire de l'objet warranté, toutefois, en tant que débiteur qui a conféré une sûreté à son créancier, le propriétaire est cependant tenu de certaines obligations au sujet de la marchandise warrantée. Il n'est nullement besoin pour cela de faire intervenir sa qualité de dépositaire. D'après l'article 1188 c.civ., le débiteur qui a diminué par son fait les sûretés, qu'il avait données par le contrat à son créancier, est déchu du terme. C'est bien le cas de l'emprunteur qui fait disparaître tout ou partie de la récolte warrantée. En sa qualité d'emprunteur et par le simple jeu des principes généraux, le propriétaire se trouve donc responsable, dans une certaine mesure, des objets warrantés. Néanmoins la base de sa responsabilité c'est sa qualité de dépositaire.

Nous avons expliqué plus haut, comment il se fait que le propriétaire se trouve dépositaire de sa propre chose ; le warrant est la représentation de l'objet warranté ; par la remise du warrant au porteur c'est cet objet lui-même qui est censé remis à ce dernier, qui à son tour le confie à titre de dépôt au propriétaire par une tradition *brevi manu*. La responsabilité du propriétaire à l'égard de la chose warrantée, est donc la responsabilité du dépositaire à l'égard de l'objet du dépôt, et ses obligations envers le porteur du warrant sont celles du dépositaire envers le dépo-

sant. Les articles 1927 et suiv. C. civ. lui sont donc applicables. C'est ainsi notamment, qu'il devra « apporter dans la garde du produit warranté les mêmes soins qu'il apporte dans la garde des choses qui lui appartiennent ». (Art. 1927 c. civil).

L'art. 1928 dit que la disposition que nous venons de reproduire « doit être appliquée avec plus de rigueur... 3° si le dépôt a été fait uniquement dans l'intérêt du dépositaire. » Nous sommes bien dans l'hypothèse prévue par cet alinéa. Le créancier n'a aucun avantage à laisser son gage entre les mains du propriétaire, bien au contraire. Le dépôt de la récolte warrantée n'est confié au propriétaire que pour éviter à ce dernier les frais d'un transport dans un magasin général. Nous en concluons qu'il est tenu, non pas de sa *culpa levis in concreto* comme le dépositaire ordinaire, mais de sa *culpa levis in abstracto*.

L'art. 1 de notre loi ajoute que le propriétaire n'a droit à aucune indemnité en compensation de sa responsabilité. C'est le droit commun en matière de dépôt, qui est un contrat gratuit de sa nature. Le législateur a cru sans doute devoir s'en expliquer dans notre espèce, parce que la garde de la marchandise warrantée en matière commerciale est rétribuée. La raison de cette différence est toute simple, puis que dans le cas de warrant commercial, le dépositaire est un tiers qui précisément, exploite sa qualité de dépositaire.

En dehors de sa responsabilité civile qui peut être toute platonique s'il n'est pas solvable, l'emprunteur

dépositaire du créancier est encore soumis à une responsabilité pénale. L'art. 13 se réfère à cette matière, en voici le texte : « Tout agriculteur convaincu d'avoir détourné, dissipé ou volontairement détérioré au préjudice de son créancier le gage de celui-ci, sera poursuivi correctionnellement comme coupable d'abus de confiance et puni conformément aux art. 406 et 408, C. pén., sans préjudice de l'application de l'art. 463 du même code ».

Les art. 406 et 408 C. pén. auxquels renvoie notre article sont relatifs à l'abus de confiance. L'art. 408 fait rentrer dans ce délit le fait d'avoir détourné ou dissipé au préjudice du déposant les objets déposés, et déclare applicables les peines portées en l'art. 406. La responsabilité pénale de l'agriculture qui dissipe ou détourne le gage de son créancier était donc suffisamment établie par le droit commun, sans qu'il fut besoin d'une disposition à ce sujet dans notre loi. Toutefois il est à remarquer que l'art. 13 de cette loi est plus large que l'art. 408 C. pén. en ce sens qu'il range dans l'abus de confiance, le simple fait pour le propriétaire d'avoir volontairement détérioré le gage de son créancier.

Il a paru au législateur que ces pénalités donneraient les garanties les plus sérieuses aux porteurs, et compenseraient en partie du moins, le discrédit résultant pour le warrant agricole, du défaut de possession chez le porteur. C'était méconnaître absolument les lois du crédit, que d'avoir de telles espérances ; les pénalités n'ont aucune valeur pour inspirer la confiance là où elle fait défaut.

Qu'importe au créancier que son débiteur soit emprisonné s'il perd ses capitaux ? Il est bon dans l'intérêt général, que les délits contre les biens soient sévèrement réprimés, mais ne cherchons dans cette répression rien autre chose que le maintien du bon ordre. Laissons les peines opérer dans leur sphère propre ; spécialisées de la sorte, elles sont trop souvent impuissantes à remplir leur but immédiat pour qu'on attende d'elles des effets civils qui ne s'obtiennent que par des sanctions civiles. Entre le warrant commercial qui lui donne une garantie sérieuse, et le warrant agricole qui lui permet de faire emprisonner son débiteur le créancier ne peut hésiter ; ses préférences iront au warrant commercial.

Le droit commun couvre encore le porteur du warrant contre la déclaration frauduleuse de l'emprunteur sur la qualité, la quantité et la valeur de la marchandise ; l'art. 405 C. pén, comme l'a indiqué M. Chastenet dans son rapport, serait en effet applicable dans ce cas. Malgré tout, nous ne saurions trop le répéter, toutes ces responsabilités pénales ne peuvent rien pour le crédit agricole. Elles ne sont en effet d'aucune utilité pour le créancier et sont au contraire très gênantes pour l'emprunteur, qui peut craindre de se voir poursuivre correctionnellement, alors même que la ruine de la récolte laissée à sa garde serait due à une cause absolument étrangère.

A cette responsabilité civile et pénale de l'emprunteur à l'égard de l'objet confié à ses soins et à sa garde, se rattache une question très importante.

Faut-il assimiler la vente par l'emprunteur de l'objet warranté à un fait de dissipation ou de détournement ? L'acquéreur peut-il se prévaloir de la vente à l'égard du porteur du warrant, ou ce dernier peut-il la reconnaître ? *En un mot, quel est l'effet de la vente des récoltes warrantées.*

Si on s'en réfère aux travaux parlementaires, on trouve sur ce point les opinions les plus diverses, qui prouvent que la confusion la plus complète régnait dans l'esprit du législateur. Dans son rapport, M. Chastenet disait en propres termes que le récépissé, dont il était parlé dans la proposition Delaunay, n'avait pas de raison d'être, parce que le gage restant entre les mains du propriétaire, celui-ci pouvait : « par tous les moyens ordinaires du droit civil, et toujours sous réserve du gage qui l'affecte le vendre ou en faire l'objet d'une promesse de vente ».

Dans la bouche de M. Chastenet, cette affirmation prend une importance capitale puisque, en sa qualité de rapporteur, il avait plein pouvoir pour exprimer les opinions de la commission de la chambre, dont le projet en définitive a été voté sans la moindre modification. Aucun doute ne pourrait donc subsister sur cette question, si M. Viger, Ministre de l'agriculture, n'était venu faire une déclaration absolument opposée.

Se faisant l'écho de certains agriculteurs avisés et soucieux du bien de l'agriculture, M. Millaud était monté à la tribune pour demander qu'une voix autorisée, en dehors de toute solution dans la loi, vienne le renseigner sur la situation du vendeur et de l'acheteur

d'une marchandise warrantée. Nous rapportons textuellement la réponse que fit M. Viger : « Messieurs, lorsqu'un agriculteur aura emprunté sur sa récolte, et que le gage sera constitué entre ses mains, il se trouvera exactement dans la situation d'un commerçant qui a déposé des objets dans un magasin général, et qui a créé un warrant à l'aide de ces objets ; tant qu'il ne sera pas dégagé de son warrant il ne pourra pas vendre les objets qui constituent le gage ». Sur une interruption de M. Chamaillard, M. Viger ajouta : « s'il les vend quand même (les produits warrantés), il encourra les sanctions pénales qui sont prévues par la loi ».

Alors que M. Chastenet reconnaît expressément à l'emprunteur le droit de vendre sa récolte warrantée, sous la réserve du gage qui l'affecte, M. Viger lui refuse non moins formellement le même droit. Il y a contradiction flagrante.

Avant de prendre position sur cette question, nous ferons remarquer qu'au-dessus des interprétations les plus autorisées, au-dessus des affirmations du législateur lui-même, il y a les principes généraux du droit qui restent immuables, au milieu de toutes les contingences des questions particulières. C'est en puisant à cette source que nous allons essayer de donner à cette question une solution véritablement juridique.

L'emprunteur est à la fois propriétaire et dépositaire des produits warrantés. Sa qualité de propriétaire lui donne les droits les plus étendus sur ces produits. Il peut les aliéner, les détériorer, les détruire même.

Sa qualité de dépositaire au contraire, restreint les

droits qu'il a comme propriétaire, en lui imposant certaines obligations. Parmi ces obligations, rentre nous le savons, celle de garder avec fidélité la chose déposée. Il semble par suite que l'emprunteur ne puisse vendre la marchandise warrantée, car ce serait évidemment un manquement grave à son obligation de la conserver.

C'est ici qu'il importe de bien saisir le caractère du dépôt qui est fait à l'emprunteur. Analysons le contrat intervenu entre l'emprunteur et le créancier, nous verrons que l'emprunteur a d'abord remis sa marchandise au porteur du warrant, à titre de gage, et qu'ensuite ce dernier, dans l'intérêt de l'emprunteur, lui a rétrocédé sa marchandise; par le fait de la première opération, il est résulté un droit de gage au profit du porteur du warrant; par le fait de la seconde, le propriétaire n'a donc repris sa marchandise que grevée d'un droit de gage. En conséquence, après la souscription du warrant, le propriétaire a conservé son droit de propriété sur l'objet warranté, et le porteur du warrant a seulement acquis un droit de gage sur cet objet. Or, si le porteur n'a acquis qu'un droit de gage, le propriétaire, par suite du dépôt qui a terminé l'opération, n'a pu engager sa responsabilité que relativement à la conservation du droit de gage du porteur du warrant.

Si nous n'avions crainte d'employer une expression vicieuse, nous dirions volontiers que le créancier n'a fait à l'emprunteur qu'un dépôt de gage. L'obligation de conserver du dépositaire n'est, en somme, que la

résultante de son obligation plus générale de rendre, or il est certain qu'il n'est tenu de rendre que ce qui lui a été remis. L'emprunteur n'est donc tenu en définitive envers le porteur du warrant que de lui conserver à son gage ; par suite, puisqu'il reste au propriétaire de l'objet warranté, nous en concluons qu'il peut accomplir sur cet objet tous les actes qu'il lui plaît, pourvu qu'ils ne portent pas atteinte au droit de gage du porteur du warrant.

La vente de l'objet warranté, sous réserve du gage qui l'affecte, est donc absolument valable. L'acquéreur, dans ce cas, remboursera le warrant et paiera le surplus de son prix au vendeur. Le droit de gage du porteur du warrant n'a en somme qu'un but : assurer le remboursement du warrant ; ce remboursement étant effectué, le droit de gage disparaît avec son utilité et le créancier n'a plus rien à réclamer. La logique nous conduit ainsi à adopter l'opinion du rapporteur de la commission de la Chambre.

M. Viger faisait fausse route en refusant dans tous les cas le droit de vente à l'emprunteur. Il commettait aussi une erreur grave lorsqu'il prétendait qu'en cela, le souscripteur du warrant agricole se trouvait exactement dans la même situation que le commerçant qui a déposé des objets dans un magasin général, après avoir créé un warrant à l'aide de ces objets. Le commerçant, en effet, a le droit de vendre les marchandises déposées dans les magasins généraux, sous la réserve du droit de gage qui les grève. L'article 4 de la loi de 1858 reconnaît formellement au propriétaire

le droit de transférer la propriété des marchandises déposées « l'endossement du récépissé, dit cet article, transmet au cessionnaire le droit de disposer de la marchandise ».

Inexacte au point de vue juridique, la conception que M. Viger se faisait des droits de l'emprunteur, était surtout fâcheuse au point de vue pratique.

Si l'agriculteur emprunte sur ses récoltes, c'est parce qu'il n'a pas en caisse les fonds nécessaires à son exploitation et qui lui permettraient d'attendre le moment favorable à la vente. La somme empruntée va donc être employée soit au paiement des impôts, soit en achat d'engrais, mais de toute façon ne restera pas dans les coffres de l'agriculteur. Comment cet agriculteur pourrait-il alors se libérer de son emprunt, si on lui interdit de vendre avant le remboursement du warrant ? La vente des objets warrantés est précisément le seul moyen qu'il ait de se procurer l'argent nécessaire au remboursement du warrant ; lui interdire cette vente c'est l'empêcher de se libérer.

Il devra donc nécessairement attendre l'échéance et laisser vendre ses récoltes par autorité de justice avec tous les ennuis, les frais et le discrédit de ces sortes de vente.

Si le warrantage des récoltes devait fatalement aboutir pour l'agriculteur à cette conséquence, il n'y aurait qu'une chose à faire, ce serait de considérer la loi sur les warrants agricoles comme inexistante, en attendant que le législateur la rende praticable.

Pour le bien de l'agriculture, nous sommes heureux

de constater que la théorie qui refuse au propriétaire le droit de vendre ses produits warrantés, ne tient pas devant un raisonnement sérieux. Toutefois, en reconnaissant à l'emprunteur le droit de vente, nous avons toujours admis que cette vente respectait le droit de gage du porteur du warrant.

Supposons maintenant que l'emprunteur n'ait pas révélé à l'acquéreur le warrantage des produits vendus ; quelle sera la situation de l'acquéreur à l'égard du porteur du warrant ? Nous croyons qu'il sera complètement à couvert par la règle « en fait de meubles possession vaut titre ». L'exception apportée à cette règle par le deuxième alinéa de l'article 2279 C. civ., quand la chose a été perdue ou volée, ne saurait être applicable au porteur du warrant. En premier lieu, pour user du droit conféré par cet article, il faut avoir sur la chose volée un droit de propriété et non un droit de gage, cela ressort de l'expression « revendiquer » contenue dans cette disposition. L'action en revendication n'est en effet accordée qu'au propriétaire. Nous avons bien dans notre droit des cas de *vindicatio pignoris* ; le bailleur notamment peut, sous certaines conditions, revendiquer son gage, mais ce ne sont là que des exceptions et, sans un texte formel, il est impossible de les étendre à notre espèce. Il y a de plus une raison péremptoire pour refuser la revendication au porteur du warrant agricole, c'est que l'emprunteur qui vend les récoltes warrantées n'est pas coupable de vol puisqu'il est propriétaire de ces récoltes, mais d'abus de confiance. Or, cela ne fait de doute ni en doctrine ni en

jurisprudence, l'exception apportée en cas de vol à la règle « en fait de meubles possession vaut titre » ne peut être étendue au cas d'abus de confiance (1).

Celui qui acquiert de bonne foi des marchandises warrantées ne peut donc nullement être inquiété. Que reste-t-il au porteur du warrant en présence de cette situation? Uniquement le droit de faire emprisonner son débiteur en vertu de l'article 13 de notre loi.

Il peut encore arriver que l'acquéreur, connaissant le droit de gage qui grevait la marchandise vendue, paye malgré cela son prix directement au vendeur. Dans ce cas, nous admettons qu'il est encore à couvert par l'article 2279 C. civ., en ce qui concerne la propriété des objets vendus, mais il pourra être recherché au point de vue pénal comme coupable d'abus de confiance par complicité. Au point de vue civil il encourt aussi une certaine responsabilité fondée sur l'article 1382 C. civ., le porteur du warrant pourra réclamer à l'acheteur de mauvaise foi des dommages-intérêts pour lui, avoir « par son fait causé un préjudice ».

Résumons l'effet de la vente de la marchandise warrantée à l'égard du porteur. Si cette vente a respecté son droit de gage, il n'a plus rien à réclamer ; elle peut au contraire l'avoir méconnu et alors une distinction s'impose. Si l'acquéreur est de bonne foi, il ne peut en aucune façon être inquiété ; s'il est de mauvaise foi, il reste quand même propriétaire des objets warrantés, mais encourt une responsabilité civile en vertu de l'article 1382, et une responsabilité pénale comme complice

1. Cass., 6 juillet 1886. D. 87. 1, 25 et 2 mars 1892. D. 93. 1. 198,

de l'abus de confiance commis par son vendeur. Quant à l'emprunteur, toutes les fois que la vente a porté atteinte au droit de gage du porteur du warrant, il encourt la responsabilité pénale prévue par l'article 13, tout en restant tenu personnellement envers le porteur du warrant.

De toute façon, il est clair que le porteur du warrant n'est qu'insuffisamment protégé contre les fraudes. Le propriétaire restant en possession de la marchandise warrantée, c'était une conséquence nécessaire. C'est là le point faible de la loi.

Nous avons raisonné dans l'hypothèse la plus simple, celle où il n'y a en présence que l'emprunteur et son prêteur ; en cas d'endossement du warrant, le raisonnement serait le même avec cette différence que le porteur pourrait utiliser son action en garantie contre les endosseurs.

COMPÉTENCE DU JUGE DE PAIX.

L'article 14, introduit par la commission de la chambre des députés, décide que : « lorsque, pour l'exécution de la présente loi, il y aura lieu à référé, ce référé sera porté devant le juge de paix ».

Cette disposition est absolument remarquable en ce qu'elle donne au juge de paix un pouvoir en dehors de ses attributions ordinaires. Les juges de paix seront en effet compétents toutes les fois qu'il y aura lieu à référé, alors même que le fond du litige serait de la compétence du tribunal de première instance. M. Guibourg de Luzinais s'était vivement élevé au Sénat con-

tre cette extension des attributions du juge de paix, qu'il trouvait dangereuse. Nous ne partageons pas ses craintes. Le personnel des justices de paix, quoi qu'on ait pu dire, n'a pas besoin d'être changé ; tel qu'il est, il se compose d'hommes dont le sens pratique est une solide garantie pour l'équité de leurs décisions. Dans bien des cas, le législateur s'est vu obligé de sanctionner cette jurisprudence des juges de paix, basée précisément sur une entente très juste des droits des parties. D'ailleurs, même au point de vue juridique, les connaissances des juges de paix sont très suffisantes et aujourd'hui, bon nombre d'entre eux sont d'anciens praticiens. Au moment où il est question d'étendre leur compétence, nous estimons que la disposition de notre article constitue une heureuse innovation qui pourra même servir d'expérience à ce sujet. Ce qu'il importe, c'est que les juges de paix se rendent un compte exact de l'extension qui a été apportée à leur compétence.

M. Chastenet l'a déclaré dans son rapport « il n'est apporté aucune innovation quant aux règles de la compétence sur le fond ». Ce n'est donc qu'en ce qui concerne les référés, que la loi sur les warrant agricoles étend les pouvoirs du juge de paix, et encore faut-il qu'il s'agisse de référés se rapportant à la matière des warrants agricoles.

N'ayant pas l'intention d'entreprendre un exposé méthodique des référés, nous nous contenterons de signaler les deux conditions essentielles pour qu'il y ait lieu à référé ; elles résultent de l'art. 806 C. pr. civ. Il faut 1° qu'il s'agisse d'un cas urgent, 2° qu'il s'agisse d'une

mesure provisoire. En se pénétrant bien de ces deux idées les juges de paix ne sortiront pas du cadre de leur compétence, et leurs décisions seront aussi équitables que le pourraient être celles du président du tribunal. Bon nombre de petites difficultés peuvent survenir entre le fermier et le propriétaire au sujet du warrantage des récoltes ; en confiant au juge de paix le soin de les trancher, on évite aux parties des déplacements coûteux et inutiles.

A titre d'exemple nous citons quelques cas qui seraient de la compétence du juge de paix. Si le propriétaire fait une opposition en vertu de l'article 2, le juge de paix sera compétent pour en donner main élevée, alors même qu'elle serait fondée sur un défaut de paiement des fermages échus ; cela résulte des débats au Sénat. De même dans le cas de l'article 7, les difficultés qui pourraient s'élever sur la suffisance des offres donneraient lieu à un référé rentrant dans les attributions du juge de paix.

En ce qui concerne la compétence *ratione personæ*, il résulte clairement de l'économie de la loi que le juge de paix compétent est celui du domicile de l'emprunteur. Tous les actes relatifs au warrantage sont faits par le greffier du juge de paix du canton du domicile de l'emprunteur ; ce magistrat est donc tout désigné pour en connaître.

Nous estimons qu'en l'absence d'un texte, il y a lieu, pour la procédure à suivre, de s'en référer aux règles prescrites par les articles 806 et suiv. du C. pr. civ.

PUBLICITÉ DES INSCRIPTIONS.

Art 5. — « Les greffiers sont tenus de délivrer à tout prêteur qui le requiert, avec l'autorisation de l'emprunteur, copie des inscriptions d'emprunt faites par l'emprunteur ou certificat établissant qu'il n'en existe aucune ».

Cet article ne présente pas de difficultés. Il est à remarquer cependant qu'il ne parle que de la réquisition faite par un prêteur ; la loi ne considère donc pas que l'acquéreur puisse avoir intérêt à rechercher si la marchandise qu'il achète est ou non warrantée. Nous avons vu en effet que sa bonne foi le met complètement à couvert. On aurait pu soutenir, il est vrai, que le fait de ne pas avoir exigé de son vendeur un certificat négatif, établissait sa mauvaise foi. Le raisonnement suivant en l'absence de toute indication pouvait très bien se soutenir :

Par le fait de la promulgation de la loi sur les warrants agricoles, l'acquéreur est censé savoir que l'objet acquis est warrantable ; il y a donc faute de sa part à ne pas se renseigner si le produit qu'il achète a été réellement warranté. Cette faute est suffisante pour engager sa responsabilité, aux termes de l'art. 1382 C. civ., à l'égard de l'emprunteur.

Nous sommes heureux de trouver dans notre article une base suffisante pour repousser catégoriquement

cette théorie, qui aurait eu les conséquences les plus néfastes pour les agriculteurs, si elle avait été admise. En effet, devant cette présomption de faute établie contre les acquéreurs, par le seul fait pour eux de ne pas avoir demandé au vendeur un certificat négatif de warrantage, il serait devenu de style dans les ventes de produits warrantables d'exiger ce certificat. Toutes les fois qu'un agriculteur aurait voulu conduire sa récolte au marché, il aurait donc dû aller au préalable au greffe demander un certificat négatif. On voit quels entraves en seraient résultées pour le commerce. D'ailleurs, si le vendeur est exploitant de son propre sol, il ne peut être question de certificat négatif ; faudra-t-il dans ce cas que le vendeur présente son titre de propriété à l'acquéreur ? On peut supposer encore que le vendeur est à la fois fermier et propriétaire ; comment établira-t-il à l'égard de l'acquéreur, que le produit qu'il lui vend provient des terres dont il est propriétaire ?

Pour toutes ces raisons, nous admettons que l'acquéreur ne peut être inquiété que si le porteur du warrant établit qu'il a connu le warrantage des produits achetés.

Une observation pour terminer sur cet article. Le prêteur ne peut requérir copie des inscriptions qu'avec l'autorisation de l'emprunteur. Le législateur a voulu par là sans doute, sauvegarder les susceptibilités de nos agriculteurs, mais il n'a fait que justifier leur aversion pour l'emprunt. Quoiqu'il en soit, le greffier engagerait sa responsabilité à l'égard de l'emprunteur, s'il

délivrait à un tiers copie des inscriptions d'emprunt, sans l'autorisation de l'emprunteur.

ÉMOLUMENTS DU GREFFIER

Art. 15. — « Un décret déterminera les émoluments à allouer aux greffiers de justice de paix pour l'envoi des lettres recommandées, l'achat et la tenue des registres, ainsi que pour la délivrance des certificats. il établira s'il y a lieu toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente loi. ».

Le 11 août 1898 paraissait, en même temps que la circulaire ministérielle le décret prévu par cet article et, sur les observations de M. Chastenot qui trouvait exagérés les tarifs établis, ce décret fut abrogé et remplacé par celui du 29 octobre 1898 dont voici le texte :

Décret du 29 octobre 1898 modifiant celui du 11 août. (Jour. offic. du 31 octobre).

Le président de la République française,

.

Le conseil d'Etat entendu,

Decrète :

Art. 1^{er}. — Il est alloué aux greffiers des justices de paix :

1^o. — Pour toute mention sommaire sur le registre à souche (art. 2) 25 centimes ;

2^o. — Pour la mention à inscrire au verso de la souche du warrant, après l'escompte et le réescompte du warrant (art. 9), 10 centimes ;

3. — Pour toute communication par lettre recommandée (déboursés non compris), 50 centimes ;

4. — Pour la délivrance de la copie des inscriptions, 1 fr.,

5. — Pour la délivrance du certificat négatif, 50 centimes ;

6. — Pour mention du remboursement, avec délivrance du certificat de radiation, 1 fr. ;

7. — Pour l'établissement du warrant (déboursés compris) 10 centimes par 100 fr. ; minimum 50 centimes ;

8. — Pour le renouvellement du warrant, 25 centimes.

Art. 2. — Le décret du 11 août 1898, relatif aux émoluments à allouer aux greffiers de justice de paix, est abrogé.

Art. 3. — Le garde des sceaux, ministre de la justice et des cultes, et le ministre de l'agriculture sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret. qui sera publié au *Journal officiel* et inséré au *Bulletin des Lois* ».

La lecture de ce décret ne suscite qu'une seule observation. Le huitième alinéa de l'article 1 parle du renouvellement du warrant, or, nulle part, ni dans la loi, ni dans la circulaire qui a suivi, il n'est question de la procédure à suivre pour ce renouvellement. Le premier décret lui-même n'avait pas prévu cette hypothèse. Nous estimons que toutes les formalités nécessaires à l'établissement du warrant sont aussi exigées pour son renouvellement ; notamment, si l'emprunteur est

un fermier, le greffier devra surseoir au renouvellement pendant le délai de douze jours, déterminé d'après les principes que nous avons exposés.

On ne voit pas pourquoi le propriétaire qui peut s'opposer à l'établissement du warrant, si son fermier lui doit des termes échus, n'aurait pas dans ce même cas le droit de s'opposer à son renouvellement. La conséquence de ce droit, c'est qu'il doit être averti du renouvellement du warrant, absolument comme il a dû être avisé de son établissement. Il est d'ailleurs aisé de voir que si le fermier pouvait renouveler le warrant sans l'autorisation du propriétaire, il aurait ainsi un moyen très simple de tourner la loi (1).

IMMUNITÉS FISCALES

Art. 16. — « Sont dispensés de la formalité du timbre et de l'enregistrement : les lettres prévues art. 8, 9 et 10 et leurs accusés de réception, la souche du registre institué par l'article 3, la copie des inscriptions d'emprunt, le certificat négatif et le récépissé de radiation mentionnés aux articles 5 et 6 de la présente loi.

« La feuille détachée du registre à souche et qui deviendra le warrant au moyen duquel le cultivateur réalisera son emprunt restera soumise au droit commun, c'est-à-dire qu'elle deviendra passible du droit de timbre des effets de commerce (5 centimes 0/0) au mo-

1. En cas de perte du warrant, le greffier pourrait-il en délivrer un duplicat à l'emprunteur ? La loi n'accordant pas expressément ce pouvoir au greffier nous admettons qu'il est en dehors de ses attributions.

ment de sa transformation en warrant et de sa remise comme tel au prêteur.

« L'enregistrement (50 cent. 0/0) ne deviendra obligatoire que dans le cas de protêt ».

Seul, le dernier mot de cet article peut prêter à discussion. Que signifie le mot « protêt » qui s'est glissé à la fin de cet article ? Dans les art. 10 et 12 il est question d'avis, d'avertissement, mais non de protêt et le rapporteur a déclaré devant la Chambre que la commission n'avait pas cru, « devoir introduire les règles du protêt dans une matière essentiellement civiles. » Le législateur, quand il est arrivé à l'article 16, ne s'est plus sans doute souvenu qu'il avait rejeté le protêt, admis par le projet du gouvernement.

Il n'y a pas lieu de s'attarder à cette contradiction entre les art. 11 et 12 d'une part et l'art. 16 d'autre part. Ce dernier n'a eu en vue que des mesures fiscales et ne parle du protêt que d'une manière incidente. C'est aux art. 11 et 12 où on trouve le siège de la matière, qu'il y a lieu de s'en rapporter, pour savoir quelle mesure est nécessaire pour faire courir le délai de huitaine qui doit précéder la vente des produits warrantés, or nous avons établi dans le commentaire de ces articles, que le simple envoi d'une lettre d'avis par l'intermédiaire du greffier suffit.

Art. 17. — « La présente loi sera applicable à l'Algérie ».

L'Algérie étant spécialement visée par cet article il faut en conclure que les colonies sont exclues du bénéfice de notre loi.

COMMENT LES AGRICULTEURS ONT-ILS ACCUEILLI LA LOI SUR
LES WARRANTS AGRICOLES.

Tous les hommes qui ont contribué à l'éclosion de la loi sur les warrants agricoles fondaient sur elle les plus belles espérances. A bout d'arguments, le rapporteur n'avait qu'à faire naître la crainte d'un retard dans le vote définitif de la loi, et aussitôt une énorme majorité lui était acquise, pour le rejet des amendements proposés, tant on avait hâte de faire bénéficier les agriculteurs de cette loi. Nous trouvons une trace frappante de cet état d'esprit, dans les observations que présenta M. Laubry au Sénat, observations qui recueillirent les applaudissements de la presque unanimité des Sénateurs. Nous en donnons le passage le plus caractéristique : « Je crois pouvoir dire en mon nom personnel et avec l'expérience que j'ai depuis trente ans des questions agricoles, disait M. Laubry, que la loi telle qu'elle nous est revenue de la Chambre, rendrait à nos populations rurales de réels et immédiats services. Elle est attendue, je vous l'assure, avec impatience, avec une certaine curiosité même, et je ne crois pas qu'année plus favorable que l'année 1898 se présente, pour faire entrer une loi si nouvelle dans les mœurs de nos campagnes, pour apprécier immédiatement les effets de son application ».

Il nous a paru intéressant de rechercher, si les espérances du législateur étaient fondées, et si cette loi qu'il prétendait attendue avec impatience, n'avait pas

été accueillie avec indifférence. A cet effet, nous avons été puiser nos renseignements auprès de ceux-là même qui étaient chargés de l'application de cette loi, auprès des greffiers de justices de paix. Dans l'impossibilité de faire porter notre enquête sur tout l'ensemble de la France, nous avons dû la limiter à un certain nombre de départements, dont le choix présentait quelques difficultés. Il s'agissait en effet, pour donner quelque valeur à notre enquête, de la faire porter sur toutes les régions agricoles.

Dans ce but, nous avons divisé nos recherches de la manière suivante : En premier lieu, nous nous sommes inspirés de la division en régions de grande, moyenne, et petite culture ; puis, ce premier classement opéré, nous avons subdivisé chaque partie, en tenant compte des différents produits agricoles, qui font l'objet de l'énumération contenue dans l'article I de notre loi. De la sorte, nous croyons avoir obtenu une réduction fidèle, d'une enquête qui aurait porté sur la France toute entière. En voici les résultats.

L'idée dominante qui se dégage de l'ensemble des réponses reçues, c'est que jusqu'alors, la loi sur les warrants agricole, n'a reçu que peu ou pas d'applications. Sur cinquante greffiers, interrogés sur ce point, deux seuls ont déclaré avoir délivré respectivement un warrant. Que nous sommes loin de la fiévreuse impatience avec laquelle le législateur nous disait son œuvre attendue !

Ce premier point est donc établi d'une façon indiscutable : l'agriculture n'a pas usé jusqu'alors de la loi

sur les warrants agricoles, mais ce n'est pas à dire que cette loi soit destinée à rester toujours dans le domaine de la théorie.

L'esprit d'initiative est beaucoup plus développé chez les commerçants que chez les agriculteurs, c'est une vérité reconnue par tout le monde, et pourtant le warrant commercial, créé par un décret du gouvernement provisoire de 1848, n'était pas encore très appliqué, quand intervint la loi du 28 mai 1858 qui le réglementa à nouveau. Le warrant agricole n'a même pas un an d'existence ; il n'y a donc pas lieu de désespérer encore de le voir passer dans la pratique.

Le fait, en lui-même, de l'échec de la loi ne pouvait prêter à discussion ; mais, quand il s'est agi de l'expliquer, les opinions les plus diverses se sont fait jour.

Si la loi sur les warrants agricoles n'est pas appliquée, disent certains de nos correspondants, la raison en est simple : c'est qu'elle n'est pas connue des intéressés. Cette explication est même une de celles qui ont recueilli le plus de suffrages. Il importe donc de vulgariser cette loi dans les campagnes, et ce soin incombe tout naturellement aux professeurs départementaux d'agriculture. Nous avons reçu plusieurs réponses en ce sens. Nous indiquons aussi comme moyen de faire connaître la loi, le relèvement des honoraires des greffiers. Le curieux raisonnement suivant, nous a en effet été tenu par un greffier dont on nous permettra de taire le nom : Le warrantage des produits agricoles ne rapporte que très peu aux greffiers et là est le mal. « Si les greffiers étaient rémunérés d'une façon convenable, ils s'efforce-

raient de faire développer chez le fermier qui désirerait emprunter, la connaissance de cette loi, et la manière de s'en servir ». Nous nous dispenserons de tout commentaire au sujet de cette réponse que nous avons donnée seulement à titre de curiosité. Nous devons d'ailleurs reconnaître, que cette conception du devoir professionnel n'a trouvé aucun autre adhérent, parmi les greffiers qui ont bien voulu se mettre à notre disposition.

Il nous a été répondu encore, que si la loi n'est pas appliquée, c'est que les agriculteurs s'imaginent qu'ils auront à plaider pour warranter leurs produits. Cette raison ne diffère guère de la précédente ; car si la loi était suffisamment connue des agriculteurs cette crainte disparaîtrait.

On nous dit enfin que si le paysan n'use guère du warrant, c'est qu'il tient à cacher sa situation gênée, et préfère pour cette raison à la publicité de ce mode d'emprunt, la discrétion souvent douteuse de quelque agent d'affaires. Ici nous touchons au point faible du caractère du paysan. Tandis que les commerçants regardent l'emprunt comme une chose normale dans la vie des affaires, les agriculteurs considèrent l'emprunt comme la ruine de l'emprunteur. Par suite quand le paysan emprunte, ce qu'il demande à tout prix, c'est la clandestinité de son emprunt, et il paiera volontiers un intérêt usuraire pourvu que le prêteur lui promette le secret.

Contre cette défiance de l'emprunteur, le législateur ne peut rien ; c'est aux classes dirigeantes parmi les

agriculteurs, de détruire, dans l'esprit du paysan, cette fausse conception du crédit, et de montrer, par des exemples, que l'emprunt, judicieusement employé, peut aboutir aux meilleurs résultats. Quand la défaveur attachée à l'emprunt aura disparu, la publicité ne sera plus un obstacle au warrantage des produits agricoles. Il est d'ailleurs à remarquer, que cette publicité n'est pas très étendue, puisque toute personne qui requiert du greffier copie des inscriptions d'emprunt, doit justifier de l'autorisation de l'emprunteur.

Toutes les causes, de l'échec momentané de la loi sur les warrants agricoles, précédemment énumérées, sont étrangères à la loi elle-même ; celles que nous allons maintenant examiner dérivent des imperfections de l'œuvre du législateur :

Nous relevons en premier lieu, la faculté pour l'emprunteur, de rembourser le warrant avant l'échéance, sous la réserve de dix jours d'intérêts. Nous avons expliqué, en l'exposant, cette disposition, et nous sommes heureux de nous rencontrer, à son sujet, avec des hommes que l'expérience des affaires rend plus apte que nous à juger le côté pratique de la loi. En matière de warrant commercial, après une expérience de dix ans, le législateur n'a pas cru, dans la loi de 1858, devoir censurer, pour l'emprunteur, cette faculté du remboursement anticipé. Il n'y avait aucune raison de l'admettre pour le warrant agricole qui a, sans cela, bien d'autres causes d'infériorité.

Nous avons vu que, pour permettre à l'emprunteur qui voulait rembourser sa dette avant l'échéance, de

retrouver le porteur du warrant, l'article 9 avait prescrit à tout escompteur ou réescompteur du warrant, d'en donner avis au greffier, par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette obligation pour l'escompteur, conséquence de la faculté du remboursement anticipé accordé à l'emprunteur, ne peut certes qu'apporter une gêne, dans la négociation du warrant agricole ; mais, et en cela nous sommes de l'avis de notre correspondant, c'est surtout en tant que conséquence du remboursement anticipé du warrant, que cette exigence de la loi est fâcheuse.

Le warrant devrait être renouvelable nous dit-on encore, il peut arriver que, pendant la période pour laquelle le warrant a été primitivement souscrit, l'emprunteur ne trouve pas l'occasion favorable qu'il cherche, pour la vente de ses récoltes. Ce reproche ne peut atteindre le législateur, puisque, nous l'avons vu, le décret du 29 octobre 1898 suppose que le warrant est renouvelable. Toutefois la loi n'ayant pas réglementé le renouvellement du warrant, nous en avons conclu qu'il nécessitait les mêmes formalités que son établissement. Le seul avantage que confère à l'emprunteur le droit de renouveler le warrant, consiste dans la diminution des frais, ainsi qu'il résulte de l'article 1 alinéa 8 du décret du 29 octobre 1898.

Pour d'autres, la principale cause de défaveur du warrant auprès des agriculteurs, serait cette sorte d'indisponibilité, qui en résulte, pour les produits qu'il affecte. En un mot, la défense de vendre les produits warrantés, serait le plus grave défaut pratique de la

loi sur les warrants agricoles. Il est certain que le warrantage des récoltes serait impraticable, s'il entraînait comme conséquence, la défense de les vendre. Nous n'insisterons pas davantage sur ce point que nous avons longuement examiné dans le commentaire de la loi. Nous avons établi que, malgré les divergences de nos législateurs à ce sujet, le propriétaire des produits warrantés peut les vendre.

Nous avons aussi essayé de démontrer, que l'acquéreur de bonne foi des produits warrantés ne pouvait jamais être inquiété. Certes, nous croyons notre manière de voir, seule conforme aux principes, et, si la question vient à être soumise aux tribunaux, il est probable que la jurisprudence sera en notre sens. Néanmoins, la théorie qui refuse à l'emprunteur le droit de vendre les produits warrantés peut très bien se soutenir, puisqu'elle s'autorise de la déclaration du ministre de l'agriculture au Sénat; et, en fait, nous avons pu constater qu'elle avait fait un certain nombre d'adeptes, parmi nos correspondants. On s'explique donc fort bien, que le doute puisse naître, dans l'esprit des agriculteurs, sur l'étendue de leur droit, à l'égard des objets warrantés. Cela suffit pour les détourner de l'emploi du warrant, comme mode d'emprunt.

L'idéal, pour le législateur, serait de faire une œuvre qui ne donnerait matière à aucune discussion. La pratique s'accommode mal des controverses qui naissent de l'interprétation des lois, surtout quand ces lois introduisent des théories nouvelles. C'est donc à tort, qu'il a été mis tant de hâte dans le vote de la loi sur les

warrants agricoles; un retard de quelques mois est bien peu de chose, quand il est nécessaire pour faire œuvre utile.

Qu'importe que cette loi ait déjà près d'un an d'existence théorique, si ses imperfections lui enlèvent à jamais l'existence pratique !

Le warrant nous dit-on enfin n'offrant pas de garanties suffisantes pour son porteur, les agriculteurs, de ce fait, ne trouvent pas de prêteurs : voilà pourquoi, l'usage du warrant agricole est inconnu et restera inconnu dans nos campagnes.

Là est le grand défaut de la loi sur les warrants agricoles. Nous avons suffisamment expliqué que, laisser la possession des objets warrantés à la garde du propriétaire, c'était en même temps violer les principes reçus jusqu'à ce jour en matière de gage, et faire tomber le warrantage dans le discrédit le plus complet. Nous ne reviendrons pas ici sur ce point; il nous suffira d'indiquer, que la proposition de loi de M. Martinou sur les docks-greniers, partait d'une conception beaucoup plus exacte du gage mobilier. Simplifiée, en s'inspirant des exigences de la pratique, cette proposition pouvait donner naissance à une loi qui aurait produit les meilleurs résultats.

En résumé nous pouvons dire que la loi sur les warrants agricoles est à peu près inconnue en pratique. Quant aux diverses raisons qui nous ont été données, pour expliquer ce fait, trois surtout sont à retenir.

Tout d'abord, la loi est inconnue du plus grand nombre des intéressés; et c'est une raison péremptoire

pour qu'ils ne cherchent pas à en tirer profit. De ce côté il nous suffira donc de laisser aux classes supérieures parmi les agriculteurs, le soin de répandre dans nos campagnes l'usage du warrant.

En second lieu, la loi ne s'exprimant pas clairement sur la situation faite à l'acqureur et au vendeur des produits warrantés, il s'ensuit que les agriculteurs hésiteront longtemps encore à se servir du warrant agricole. Pour faire disparaître cette hésitation, l'intervention du législateur est nécessaire. Il devra compléter son œuvre, en déterminant nettement les droits et les obligations de l'emprunteur, à l'égard de la récolte engagée; et surtout, il devra bien se garder de lui refuser en principe, le droit de vendre les produits warrantés.

En ce qui concerne enfin le discrédit du warrant agricole, par suite de l'insuffisance des garanties qu'il présente pour le créancier, nous croyons qu'il serait difficile d'y remédier sans changer le principe même de la loi.

Toutefois, il faut reconnaître que le déplacement des produits agricoles warrantés, occasionnerait dans l'état actuel de notre législation des charges supérieures aux avantages que les agriculteurs pourraient retirer du warrantage de leur produit.

En conséquence, il y a lieu de tirer du warrant, tel que l'a organisé notre loi, le meilleur parti possible. Dans ce but, nous appelons tout particulièrement l'attention des agriculteurs, sur les caisses régionales de

crédit agricole mutuel, créées en conformité de la loi du 5 novembre 1894.

Le 1^{er} avril dernier, le *Journal Officiel* publiait une loi qui donne à une commission le soin de répartir entre les diverses sociétés, l'avance de 40.000.000 (1) et la redevance annuelle, que la Banque de France s'est engagée à verser au trésor par la convention du 31 octobre 1896. Cette loi va grandement contribuer au développement de ces sociétés qui semblent tout désignées, pour escompter les warrants agricoles. Quand elles auront donné l'exemple, les particuliers le suivront peut-être, et le warrant deviendra alors, pour l'agriculteur, autre chose que la représentation d'un crédit imaginaire.

Nous rappelons en terminant, que la loi sur les warrants agricoles, laisse de côté la plus grande partie du crédit agricole mobilier. La plupart des autres meubles de l'agriculteur sont en même temps immeubles par destination; il ne peut donc être question pour eux de warrantage, ainsi que nous l'avons montré pour le bétail. Ce n'est pas à dire toutefois qu'ils ne puissent être employés à augmenter le crédit de l'agriculteur. En Italie et en Belgique il a été créé, sur cette partie du patrimoine de l'agriculteur, une sorte de privilège agricole, qui fournit à l'agriculteur un crédit beaucoup plus étendu que celui pouvant résulter du warrantage de ses récoltes.

Nous appelons sur ce point l'attention du législateur de l'avenir.

1. Il est à remarquer que cette avance est faite sans intérêts.

CONCLUSION

Les bornes étroites de ce modeste travail ne nous permettaient pas d'embrasser toutes les questions qui rentrent dans le cadre si vaste du crédit agricole.

Dans l'obligation de prendre un champ d'étude assez restreint, nous avons été conduits à laisser de côté toute cette partie du crédit agricole qui repose sur le principe de la mutualité. Il nous a paru que depuis quelques temps, sous l'influence du mouvement socialiste sans doute, on était beaucoup plus porté à favoriser l'initiative de la collectivité, que l'initiative individuelle. Ce n'est pas que nous voulions contester le mérite de la mutualité ; au reste le moment serait mal choisi. Mais, puisque le crédit agricole mutuel rencontre de si fervents défenseurs, nous avons cru bon de montrer, qu'il y avait aussi beaucoup à faire pour le bien de l'agriculture, en dégageant de ses entraves le crédit agricole individuel.

Pour les opérations à long terme le crédit agricole est essentiellement hypothécaire. Le défoncement d'un terrain, le dessèchement d'un marais, le reboisement d'un coteau, nécessitent un emprunt de plusieurs années ; pour permettre au capital emprunté de se reproduire.

Le prêt sur hypothèque est donc le seul qui puisse convenir dans ce cas.

A ce sujet, nous avons critiqué notre régime hypothécaire envisagé au point de vue du crédit, en le comparant avec le régime hypothécaire tel qu'il a été modifié pour notre colonie de Madagascar. Nous nous sommes, ensuite, tout particulièrement appesantis sur le défaut de mobilité des titres hypothécaires. Dans cet ordre d'idée, nous avons essayé de montrer tout le parti qu'on pourrait tirer d'une théorie s'inspirant du système des cédules hypothécaires du décret du 9 Messidor an III.

Pour les besoins courants de l'exploitation agricole, le crédit hypothécaire, à raison des frais qu'il entraîne, doit céder la place au crédit mobilier. Avant la loi du 16 juillet 1898 ce crédit était inconnu de l'agriculteur. Cette loi, en lui permettant d'emprunter sur ses récoltes, a fait faire le premier pas au crédit agricole mobilier. Nous nous sommes efforcés d'en montrer tous les avantages et tous les inconvénients, d'en dévoiler tous les mérites et tous les défauts. Enfin, nous avons été puiser parmi les intéressés une appréciation sur le côté pratique de cette loi.

Dans le cours de notre travail nous avons soulevé une foule d'idées dont beaucoup n'ont pu être qu'à peine effleurées. Nous voulons rappeler, en terminant, celle qui domine tout notre travail : la nécessité de remédier le plus promptement possible à la crise agricole.

Malheureusement, le manque de crédit de l'agricul-

ture n'est que l'une des nombreuses causes de cette crise; qu'il nous soit donc permis pour le reste, d'appeler la bienveillante attention de nos hommes d'Etat, sur la nécessité d'enrayer le mouvement de désertion qui se produit dans nos campagnes.

Si les agriculteurs souffrent sans se plaindre, ce n'est pas une raison pour les abandonner à leur sort; et ce serait, je crois, pour nos gouvernants, faire acte de patriotisme éclairé, que de chercher par tous les moyens, à conserver, attachée au sol français, cette vaillante population rurale, qui forme la partie la plus saine et la plus vivace de la Nation!!

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

La crise agricole. — Ses remèdes,....	5
Rôle du crédit.....	14

PREMIÈRE PARTIE

Crédit agricole immobilier. — Cédules hypothécaires.

CHAPITRE PREMIER

RÉGIME HYPOTHÉCAIRE ET CRÉDIT IMMOBILIER.....	33
<i>Première section.</i> — Critique sommaire du système hypothécaire du Code civil au point de vue du crédit.....	36
<i>Deuxième section.</i> — La réforme hypothécaire dans le décret organisant la propriété foncière à Madagascar.....	56

CHAPITRE II

CIRCULATION DES TITRES HYPOTHÉCAIRES DANS LE CODE CIVIL.	67
--	----

CHAPITRE III

CIRCULATION DES TITRES HYPOTHÉCAIRES DANS LE DÉCRET DU 9 MESSIDOR AN III. — CÉDULES HYPOTHÉCAIRES.....	95
---	----

CHAPITRE IV

SYSTÈMES GERMANIQUES.....	165
1. — Handfeste de Brême.....	165
2. — Bons Fonciers de Prusse.....	175
3. — Code civil allemand.....	187

DEUXIÈME PARTIE

Crédit agricole mobilier. — Warrants agricoles.

CHAPITRE PREMIER

LOI DU 18 JUILLET 1898.....	193
Nature juridique du warrant agricole.....	201
Produits susceptibles d'être warrantés.....	210
Qui peut warranter?.....	217
Formes du warrant, indications qu'il doit contenir.....	227
Transmission du warrant.....	238
Remboursement du warrant.....	244
Défaut du paiement. Droit du porteur.....	253
Droits et obligations de l'emprunteur.....	257
Compétence du juge de paix.....	269
Publicité des inscriptions.....	272
Emoluments du greffier.....	274
Immunités fiscales.....	276
Comment les agriculteurs ont-ils accueilli la loi sur les war- rants agricoles?.....	278
CONCLUSION.....	289

Imprimerie des Écoles, JOUVE et BOYER, 15, rue Racine, Paris
